



저작자표시-비영리-동일조건변경허락 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.
- 이차적 저작물을 작성할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



동일조건변경허락. 귀하가 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공했을 경우에는, 이 저작물과 동일한 이용허락조건하에서만 배포할 수 있습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

조경학석사학위논문

한양도성 인접 노후주거지의 지역자산을
활용한 통합적 재생방안 연구
: 성북구 성북동 북정마을을 중심으로

A Study on Integrated Urban Regeneration Strategies in Utilizing
Local Assets of Deteriorated Residential Area around Seoul City Wall
: The Case Study of Bukjeong Village in Seongbuk-Dong, Seongbuk-Gu, Seoul

2014년 8월

서울대학교 환경대학원

환경조경학과

심 영 선

한양도성 인접 노후주거지의 지역자산을 활용한 통합적 재생방안 연구

: 성북구 성북동 북정마을을 중심으로

지도교수 성 종 상

이 논문을 조경학석사학위논문으로 제출함

2014년 4월

서울대학교 환경대학원

환경조경학과

심 영 선

심 영 선의 석사학위논문을 인준함

2014년 6월

위 원 장 _____ (인)

부 위 원 장 _____ (인)

위 원 _____ (인)

한양도성 인접 노후주거지의 지역자산을 활용한 통합적 재생방안 연구

: 성북구 성북동 북정마을을 중심으로

서울대학교 환경대학원 환경조경학과
심 영 선

위 논문은 서울대학교 및 환경대학원 환경조경학과 학위논문
관련 규정에 의거하여, 심사위원 및 초빙심사위원의 지도과정을
충실히 이수하였음을 확인합니다.

2014년 6월

위 원 장 _____ (서울대학교 환경대학원 교수)

부 위 원 장 _____ (서울대학교 환경대학원 교수)

위 원 _____ (서울대학교 환경대학원 교수)

초빙심사위원 _____ (지역활성화센터 대표)

국문초록

한양도성 인접 노후주거지의 지역자산을 활용한 통합적 재생방안 연구 : 성북구 성북동 북정마을을 중심으로

노후주거지에 대한 도시계획 패러다임은 공공주도의 전면철거 재개발 방식에서 지역의 사회·문화·역사·경제적 가치를 존중하는 재생방식으로 전환하였다. 기존 전면재개발 방식은 지역 내 오랜 시간에 걸쳐 형성된 다양한 가치요소를 파괴시키는 문제점이 있다.

노후주거지의 재생을 위해서는 물적 환경 개선뿐 아니라, 사회·경제적 문제의 해결을 복합적으로 고려한 통합적 재생이 필요하다. 본 연구는 전면 재개발에 대비되는 명확한 해결안이 부재한 상황에서, 그에 대한 대안 중 하나로 ‘지역자산을 활용한 통합적 도시재생방안’을 모색하려는 취지에서 시작하였다.

본 연구는 지역자산을 유형화하고 발굴하여, 이를 활용한 통합적 도시재생 방안과 효과를 제시하고 단계별 전략을 도출하는 것을 목적으로 하였다. 통합적 재생을 위해 활용 가능한 지역자산이 풍부하게 존재하는 한양도성 인접 노후주거지를 대상으로 연구를 진행하였으며, 세부 대상지로는 성북구 성북동 북정마을을 선정하였다.

북정마을은 낮은 재개발 사업성으로 인해 10년 동안 정비예정구역으로 지정되어 있는 상태이며, 이 때문에 지역의 낙후화가 더욱 심화된 지역이다. 최근 서울시는 ‘한양도성 주변 성곽마을 조성 종합계획’의 수립을 통해 한양도성 인근 노후주거지를 보존하며 재생하려는 움직임을 보이고 있는데, 북정마을은 서울시가 제안하는 성곽마을 조성 주요 검토지역으로 선정되는

등 기존의 정비방식 보다는 재생을 통한 환경 개선이 시급한 지역이다.

지역자산의 선정은 대상지의 통합적 재생을 위해 활용 가능한지를 기준으로 판단하였다. 북정마을 통합적 재생의 목표는 다음과 같다. 물리적 측면에서의 재생 목표는 노후화된 거주환경을 개선하고 지역 고유의 장소성과 정체성을 보존하는 것이다. 사회적 측면에서의 재생 목표는 주민역량강화를 통해 주민참여를 확대하고, 장기적으로 기존 커뮤니티를 보존하는 것이다. 경제적 측면에서의 재생 목표는 주거안정성 확보를 위해 지역주민의 경제적 자립기반을 마련하는 것이다.

본 연구에서는 북정마을의 지역자산 유형을 사회적 자산, 장소자산, 역사 자산, 관광자산으로 구분하였다. 각각의 지역자산은 보존 및 정비 방식을 통해 통합적 재생에 활용된다. 통합적 재생은 점진적 변화의 과정이 중시되며, 이러한 변화의 상태를 관리한다는 점에서 보존과 정비 방식이 동시에 이루어 질 수 있도록 하였다. 보존과 정비라는 지역자산을 활용한 통합적 재생의 틀을 토대로 네 가지 유형의 지역자산 별로 실제적인 재생방안을 도출하였고, 이를 통해 발휘될 수 있는 물리·사회·경제를 포괄적으로 고려한 통합적 재생효과를 설명하였다.

통합적 재생의 점진적 측면을 고려하여 장기적인 관점에서 통합적 재생을 위한 단계를 크게 세 단계로 구분하고, 단계별 전략을 정리하였다. 1단계는 지금 당장 실현가능한 재생방안이고, 2단계는 마을의 통합적 재생을 위한 중간단계이며, 마지막 3단계는 장기적인 관점에서 마을의 지속가능한 유지 및 관리를 위해 필요한 단계이다.

재생 프로세스에서 가장 마지막에 이루어져야 할 것은 지역의 역사·문화적 특성을 살린 관광콘텐츠 개발 및 지역 활성화이다. 북정마을은 우선적으로 마을 주민의 사회적·경제적 자립기반을 마련하는 것이 필요하고, 물리적으로는 지역의 장소성을 보존하는 동시에 주민이 살기 좋은 쾌적한 환

경으로 조성하여야 한다. 만약 선행조건들이 충분히 갖추어지지 않은 채 관광광적 측면에 집중하여 지역 활성화를 통한 경제적 재생에만 초점을 맞춘다면 기존 거주민의 주거안정성이 위협받을 수 있다.

본 연구는 지역자산을 유형화하고 발굴하는 과정을 통해 한양도성에 인접한 오래된 마을의 역사·문화적 가치를 분석하고 제시하였다는 점에서 시사하는 바가 크다. 도출된 지역자산을 활용한 실제적인 통합적 재생방안과 효과 및 구체적 실현을 위한 단계적 전략을 제시하였다는 점에서 의미가 있으며, 기존의 전면재개발에 대비되는 대안 중 하나로 ‘지역자산을 활용한 통합적 재생방안’을 모색했다는 점이 연구의 의의라 할 수 있다.

또한 북정마을이라는 실제 공간을 대상으로 구체적인 통합적 재생방안을 제시한 실증적 연구라는 점에서, 향후에 한양도성 인접 노후주거지 또는 지역자산이 풍부한 오래된 노후주거지의 지역발전 방향에 대해 논의할 수 있는 기초자료로 활용 가능하다는 점이 본 연구의 의의이다.

다만 연구기간이 충분하지 못하여 연구에서 제시한 재생방안의 효과를 검증하지 못하였다는 점을 연구의 한계로 밝힌다. 또한 마을에서 일어나는 현황에 대한 세세하고 구체적인 조사 및 분석이 충분하지 못하여, 연구에서 제시한 통합적 재생방안의 현실적인 실행가능성에 대해 충분히 접근하고 있지 못하다는 점도 본 연구가 가지는 한계점이다. 예를 들어, 마을기업을 조직할 때 지역의 어떤 주민이 리더 역할을 하고, 다른 사람들은 마을기업에서 구체적으로 어떠한 역할을 할 것인지에 대한 세부적인 계획안까지 도출하지는 못하였다.

■ 주요어 : 지역자산, 통합적 재생, 한양도성 인근 노후주거지, 보존, 정비

■ 학번 : 2012-23820

목 차

제1장 서론	01
제1절 연구의 배경 및 목적	01
제2절 연구의 범위 및 방법	04
1. 연구의 범위와 내용	04
2. 연구의 방법 및 흐름	05
제2장 이론적 고찰	08
제1절 한양도성 인근 노후주거지에 대한 고찰	08
1. 노후주거지의 개념	08
2. 한양도성 인근 노후주거지의 이해	09
제2절 지역자산에 대한 고찰	15
1. 지역자산의 개념	15
2. 지역자산의 유형	17
제3절 통합적 재생에 대한 고찰	21
1. 도시정책 패러다임의 변화	21
2. 지역자산을 활용한 통합적 재생의 필요성	23
3. 통합적 재생의 개념	24
제3장 대상지 분석: 성북구 성북동 북정마을	26
제1절 대상지 선정 및 현황분석	26
1. 대상지 선정 배경	26
2. 대상지 개요 및 일반현황	28

제2절 지역자산 분석의 틀 및 방법	41
1. 지역자산 분석의 틀	41
2. 분석 방법	45
제3절 북정마을의 지역자산	47
1. 사회적 자산	47
2. 장소자산	55
3. 역사자산	63
4. 관광자산	67
 제4장 북정마을의 지역자산을 활용한 통합적 재생방안 ..	73
제1절 기본방향	73
1. 통합적 재생의 목표 및 전략	73
2. 지역자산을 활용한 통합적 재생의 틀	75
제2절 북정마을의 지역자산을 활용한 통합적 재생	76
1. 사회적 자산을 활용한 재생방안	76
2. 장소자산을 활용한 재생방안	80
3. 역사자산을 활용한 재생방안	84
4. 관광자산을 활용한 재생방안	86
제3절 북정마을 통합적 재생의 단계적 과정	90
 제5장 결론	92
 [참고문헌]	96
[Abstract]	99

표 목 차

〈표 2-1〉 지역자산 유사용어의 개념 및 특성	15
〈표 2-2〉 기윤환(2011)의 지역고유의 문화자산 유형	18
〈표 2-3〉 김유경 외2인(2013)의 지역문화자산 유형	19
〈표 2-4〉 고선영(2008)의 장소자산 유형	19
〈표 2-5〉 이왕건의 5인(2012)의 지역자산 유형	20
〈표 2-6〉 기윤환(2011)의 지역문화자산 분석 틀	23
〈표 3-1〉 이왕건 외5인(2011)의 지역자산 유형	43
〈표 3-2〉 지역자산 유형	44
〈표 3-3〉 대상지 분석 방법	46
〈표 3-4〉 북정마을 빈 집 특성	61
〈표 4-1〉 북정마을 통합적 재생의 목표 및 전략	74
〈표 4-2〉 북정마을의 사회적 자산을 활용한 재생방안	77
〈표 4-3〉 북정마을의 장소자산을 활용한 재생방안	81
〈표 4-4〉 북정마을의 역사자산을 활용한 재생방안	85
〈표 4-5〉 북정마을의 관광자산을 활용한 재생방안	87

그 립 목 차

〈그림1-1〉 연구의 공간적 범위: 성북구 성북동 북정마을	05
〈그림1-2〉 연구 흐름도	07
〈그림2-1〉 한양도성의 지리적 위치	09
〈그림2-2〉 한양도성 인접지역의 정비(예정)구역 분포현황	10
〈그림2-3〉 1970년 판자촌이 20채 이상 집중된 지역 분포도	12
〈그림2-4〉 장수마을 위치도1	14

〈그림2-5〉 장수마을 위치도2	14
〈그림2-6〉 장수마을 주거환경관리사업 마스터플랜	14
〈그림3-1〉 한양도성 성곽마을 조성 주요 검토지역	27
〈그림3-2〉 북정마을 위치	28
〈그림3-3〉 성북2구역 사업계획(안) 및 건축계획(안)	29
〈그림3-4〉 북정마을 통 경계	30
〈그림3-5〉 한양도성 암문	31
〈그림3-6〉 북정마을 주변현황	31
〈그림3-7〉 북정마을 지형 현황도	32
〈그림3-8〉 1947년 북정마을 항공사진	33
〈그림3-9〉 북정마을 소방도로 신설계획	33
〈그림3-10〉 성북동 260번지 북창 터	34
〈그림3-11〉 북정마을 토지소유 현황	37
〈그림3-12〉 북정마을 건축연도 현황	37
〈그림3-13〉 북정마을 주요시설 현황	38
〈그림3-14〉 한양도성	39
〈그림3-15〉 심우장	39
〈그림3-16〉 북정마을 중심공간	40
〈그림3-17〉 통합적 재생에 활용 가능한 지역자산 도출 과정	42
〈그림3-18〉 북정카페	49
〈그림3-19〉 마을정자	49
〈그림3-20〉 북정마을 주택수리관련 조직 (2014.04.08.)	50
〈그림3-21〉 북정마을의 길	55
〈그림3-22〉 심우장 가는 골목 주변 현황도	56
〈그림3-23〉 만해의 산책공원	57
〈그림3-24〉 심우장 가는 길에 걸쳐있는 태극기	57
〈그림3-25〉 북정마을 골목길	57
〈그림3-26〉 북정마을 평상	58

〈그림3-27〉 한양도성과 조화를 이루는 마을경관	58
〈그림3-28〉 구릉지형을 배려한 집합주거지 경관	59
〈그림3-29〉 북정마을 빈 집 현황	60
〈그림3-30〉 한양도성 성북지구 복원 전(좌, 1976)의 모습과 복원 후(우, 2011)의 모습	63
〈그림3-31〉 나무전신주	65
〈그림3-32〉 연탄창고	65
〈그림3-33〉 1960~70년대 모습을 간직한 북정마을	66
〈그림3-34〉 북정미술관	68
〈그림3-35〉 북정미술관 홍보 벽보	68
〈그림3-36〉 ‘A’ 지점	69
〈그림3-37〉 ‘B’ 지점	69
〈그림3-38〉 북정마을 성곽길 현황	70
〈그림3-39〉 ‘C’ 지점	71
〈그림3-40〉 뷰포인트에서 바라본 한양도성과 북정마을의 경관	71
〈그림4-1〉 지역자산을 활용한 통합적 재생의 틀	75
〈그림4-2〉 북정마을 도로 및 옹벽의 시멘트 재료	85
〈그림4-3〉 북정마을의 성곽길과 한양도성	88
〈그림4-4〉 북정마을 등산로 정비	89
〈그림4-5〉 북정마을 통합적 재생의 단계	91

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

노후주거지에 대한 도시계획 패러다임은 공공주도의 전면 철거형 정비방식에서 지역의 역사·문화를 고려한 재생방식으로 전환하였다. 2012년 2월 1일 개정된 ‘도시 및 주거환경정비법(이하 도정법)’¹⁾에는 주민의사에 따라 조합 설립인가를 취소할 수 있도록 되어있고, 정비사업이 일정기간 지연되는 경우에는 구역을 해제할 수 있도록 되어있다. 개정된 도정법은 2012년 서울시가 발표한 ‘뉴타운 출구전략’²⁾을 뒷받침하는 근거조항으로 기능하고 있다.

뉴타운 출구전략 발표이후 2013년에 창신·송인 뉴타운 지구가 서울시내 35개 뉴타운 지구 중 처음으로 지구 전체가 해제되었다. 창신·송인 뉴타운은 문화재인 서울 한양도성³⁾의 주변 지역이다. 한양도성에 인접한 주거지역은 주로 구릉지이거나 문화재보존영향 검토대상 구역으로, 건축 규제가 엄격해 재개발·재건축 사업성이 떨어진다는 때문에 주거지 노후화와 지역 낙후 문제가 진행되어왔다. 서울시는 향후 해제될 정비구역의 대안으로 도성 주변의 재개발·재건축 정비구역과 뉴타운 지구 및 노후 저층 주거지를 ‘성곽마을’로 조성할 계획이다.⁴⁾

1) 도시 및 주거환경정비법 제1장 제1조에 따르면 도정법은 도시환경 개선을 위해 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하는데 필요한 사항을 규정하는 법이다.

2) 최근 정비사업이 낮은 사업성과 부동산 경기침체, 주민 갈등 등으로 지연되자 서울시는 2012년 1월 30일에 ‘서울시 뉴타운·정비사업 신정책구상’을 발표하였고, 발표된 방안은 ‘뉴타운 출구전략’이라는 말로 통용되고 있다.

3) 한양도성은 1963년 1월 21일 사적 제10호로 지정되었다. 원래 명칭은 ‘서울성곽’이었으나 2011년 7월 지금의 ‘한양도성’ 명칭으로 변경되었다.

4) 서울시는 한양도성 인근 주거지의 기존 지역특성을 보존하며 재생하려는 ‘한양도성 주변 성곽마을 조성 종합계획’을 마련하고 사업을 단계적으로 추진하기 위

앞서 서울시는 2013년 5월 성북구 삼선동 장수마을에 대해 ‘주거환경관리사업’⁵⁾으로 성곽마을을 조성한다는 계획을 발표하였고, 같은 해 12월 주거환경관리사업을 완료하였다. 장수마을 주거환경관리사업은 주민참여형 재생사업으로 공공은 주민커뮤니티시설 마련, 기반시설 지원 및 기존 건축물 정비 지원과 같은 물리적인 정비 사업을 주도하였다. 사업시행 이후 마을운영을 주민 운영위원회가 맡는 등 주민이 마을을 유지하고 관리하는 주체가 된다는 점에서 의미 있는 사업이라 평가할 수 있다.

열악한 주거환경을 개선하고 도시 쇠퇴문제를 해결하여 지역을 재생하기 위해서는 물리적 정비뿐 아니라 사회·경제적 문제의 해결을 복합적으로 고려한 통합적 재생이 필요하다. 통합적 도시재생의 실현을 위해서는 지역의 다양한 자산을 활용할 수 있어야 하고, 지역 주민과 관련 구성원들이 모두 지역의 문제를 해결하고 관리하는 주체가 되어야 한다.

한양도성 인접 노후주거지에는 오랜 시간을 통해 형성된 여러 유형의 지역자산이 존재한다. 노후주거지의 낙후한 주거환경을 개선하는 동시에 사회·경제적 재생을 이루기 위해, 그리고 계획의 초기 단계부터 실행 이후까지 지속가능한 유지·관리를 위해서는 한양도성 인접 노후주거지의 지역자산에 대한 이해를 토대로 통합적 재생전략을 수립하는 것이 필요하다.

본 연구는 지역자산을 유형화하고 발굴하여, 이를 활용한 통합적 도시재생 방안과 효과를 제시하고 단계별 전략을 도출하는 것을 목적으로 한다. 연구의 세부적 목적은 다음과 같다.

첫째, 북정마을이라는 실제 대상지의 지역자산을 활용한 통합적 재생 방안을 도출하여, 향후 한양도성 인접 노후주거지의 지역 발전 방향에 대해 논의할 수 있는 기초 자료로 활용하는 것이다.

해 2013년부터 ‘한양도성 주변 성곽마을 조성 종합계획’의 수립 용역을 진행하고 있다.

둘째, 한양도성 인근 노후주거지에 존재하는 다양한 지역자산을 발굴하는 과정을 통해 마을의 특성을 파악하고 오래된 동네의 가치와 의미를 재조명하는 것이다.

셋째, 한양도성 인접 지역의 재개발·재건축 정비구역 및 뉴타운 지구의 사업추진 부진과 해제요구 및 서울시의 뉴타운 출구전략 등의 여건 변화에 따른 대안방안에 대해 모색하는 것이다. 즉, 전면 철거 재개발 방식에 대비되는 대안적인 재생방안을 제시하는 것을 목적으로 한다.

제2절 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 범위와 내용

본 연구의 내용적 범위는 크게 두 가지로 나눌 수 있다. 첫째는, 선행연구 및 관련이론 검토를 통해 한양도성 인접 노후주거지를 이해하고 지역자산과 통합적 재생의 개념을 정립하는 이론적 고찰이다. 둘째는, 연구 대상지 북정마을의 지역자산을 분석하고 이를 활용한 통합적 재생방안을 제시하는 부분이다.

이론적 고찰에서는 노후주거지의 개념과 한양도성 인접 노후주거지의 분포 및 재생사업 추진현황을 검토한다. 또한 선행연구에서 도출한 지역자산의 유형을 정리하고, 도시정책 패러다임이 어떻게 변화해왔는지 고찰하여 지역자산을 활용한 통합적 재생의 필요성에 대하여 논한다.

이어 대상지 분석과 재생방안 제시에서는 북정마을의 통합적 재생에 활용 가능한 지역 자산 유형을 도출하고, 지역자산을 활용한 통합적 재생의 틀을 정립하며, 지역자산을 활용한 북정마을의 통합적 재생방안을 제시한다.

본 연구의 공간적 범위는 한양도성 인근 노후주거지를 일차적인 대상으로 한다. 지역자산을 활용한 통합적 재생방안의 적용을 위한 세부적 공간범위는 성북구 성북동 북정마을이다. 북정마을은 해방이후 한국전쟁과 근대화를 겪으며 도시로 모여든 사람들에 의해 형성된 서울의 전형적인 저층 노후주거지이다. 북정마을은 문화재인 한양도성에 인접해있기 때문에 각종 도시계획수단에 의해 규제를 받고 있어 주거환경이 낙후한 지역으로, 1960~70년대 형성된 서민저층 주거지의 모습이 그대로 남아있는 마을이다.



〈그림1-1〉 연구의 공간적 범위: 성북구 성북동 북정마을

북정마을의 재개발 사업은 낮은 사업성으로 인해 10년 동안 지연되고 있는 상황이며,⁶⁾ 현재 서울시에서는 한양도성 인접 노후주거지를 대상으로 기존 재개발 방식과 대비되는 재생방안을 모색 중이다. 북정마을은 서울에서 2013년부터 수립 중인 ‘한양도성 성곽마을 조성 종합계획’의 주요 검토지역으로 선정되어, 현재 개발과 보존 사이의 주민 간 갈등이 존재하는 지역이다.

2. 연구의 방법 및 흐름

(1) 연구의 방법

본 연구는 문헌연구 부분과 실제 대상지 분석 및 재생방안 도출 부분으로 나눌 수 있다. 문헌연구 부분에서는 관련 선행연구를 고찰하고 이론을 검토한다. 선행연구를 통해 노후주거지의 개념 정립을 선행하고, 관련 이론 검토를 통해 한양도성 인접 노후주거지의 특성과 재생사업 추진현황을 분석한다. 문헌연구를 통해 지역자산의 개념 및 유형을 고찰하고, 도시 정책 패

6) 북정마을은 2004년에 성북 제2주택재개발 정비예정구역으로 지정되었다.

러다임의 변화에 따른 지역자산 활용형 통합적 재생의 필요성과 통합적 재생의 개념을 도출한다.

북정마을의 지역자산을 활용한 통합적 재생방안 도출을 위해 대상지를 분석하는 방법은 관련 문헌 고찰, 대상지 현장 답사, 지역주민 및 관련자를 대상으로 한 심층 인터뷰이다. 문헌 연구를 통해 기초적인 현황분석을 진행하고, 답사를 통해 대상지에 대한 이해를 높이며, 북정마을의 지역자산을 구체적으로 분석하기 위해 지역주민들을 주요 대상으로 하는 심층인터뷰를 진행한다.

(2) 연구의 흐름

본 연구는 제1장 서론, 제2장 이론적 고찰, 제3장 북정마을 대상지 분석, 제4장 지역자산을 활용한 통합적 재생방안 도출, 그리고 제5장 결론으로 구성된다.

연구의 흐름은 <그림1-2>와 같다. 제1장에서는 연구의 배경 및 목적을 밝히고 연구의 범위 및 방법을 설정한다. 제2장에서는 이론적 고찰을 통해 한양도성 인접 노후주거지에 대한 고찰, 지역자산에 대한 고찰, 통합적 재생에 대한 고찰을 진행한다. 제3장에서는 연구의 대상지인 성북구 성북동 북정마을의 현황 및 지역자산을 분석한다. 이 때 지역자산 분석의 틀 및 분석방법의 제시를 선행한다. 제4장에서는 북정마을의 통합적 재생을 위한 목표와 전략을 설정하고, 지역자산을 활용한 통합적 재생의 틀을 제시한다. 또한 북정마을 통합적 재생의 단계별 전략을 모색하고, 지역자산 유형별 재생방안을 수립한다. 5장에서는 연구의 전체적 내용을 종합하고 본 연구의 시사점과 한계점을 제시한다.

제1장 서론	연구의 배경 및 목적
제2장 이론적 고찰	연구의 범위 및 방법
	한양도성 인근 노후주거지에 대한 고찰
	<div>노후주거지의 개념</div> <div>한양도성 인근 노후주거지의 이해</div>
	지역자선에 대한 고찰
	<div>지역자선의 개념</div> <div>지역자선의 유형</div>
제3장 대상지 분석 : 성북구 성북동 북정마을	통합적 도시재생에 대한 고찰
	<div>도시정책 패러다임의 변화</div> <div>지역자선을 활용한 통합적 재생의 필요성</div> <div>통합적 재생의 개념</div>
	대상지 선정 및 현황분석
	<div>대상지 선정 배경</div> <div>개요 및 일반현황</div>
	지역자산 분석의 틀 및 방법
제4장 북정마을의 지역자선을 활용한 통합적 재생방안	<div>지역자산 분석의 틀</div> <div>분석 방법</div>
	북정마을의 지역자산
	<div>사회적 자산</div> <div>장소자산</div> <div>역사자산</div> <div>관광자산</div>
	기본방향
	<div>통합적 재생의 목표 및 전략</div> <div>지역자선을 활용한 통합적 재생의 틀</div>
제5장 결론	북정마을의 지역자선을 활용한 통합적 재생
	<div>사회적 자선을 활용한 재생방안</div> <div>장소자선을 활용한 재생방안</div> <div>역사자선을 활용한 재생방안</div> <div>관광자선을 활용한 재생방안</div>
	북정마을 통합적 재생의 단계적 과정
연구 결과 종합	의의 및 한계점

<그림1-2> 연구 흐름도

제2장 이론적 고찰

제1절 한양도성 인근 노후주거지에 대한 고찰

1. 노후주거지의 개념

본 연구에서 다루는 노후주거지는 ‘도시의 노후주거지’로 공간적 범위를 한정한다. 기성시가지의 노후주거지는 불량 주택이 공간적으로 밀집된 근린지역으로, 도시환경이 열악하여 기반시설과 생활편의시설 등의 물리적 환경 개선이 시급한 지역이다.

2010년 인구주택총조사에 따르면 소득수준이 낮고 연령대가 높을수록 노후 저층주거지에 거주하는 경향을 보인다.¹⁾ 노후주거지에는 기초생활수급자와 고령가구 등의 사회적 취약계층이 많이 거주하기 때문에, 거주민의 사회·경제적 수준이 낮은 편이다. 따라서 노후주거지의 주거환경 개선을 위해서는 물적 환경개선 뿐 아니라 사회·경제적 측면을 고려한 재생방안이 필요하다.

노후주거지는 오랜 시간에 걸쳐 형성된 주거지로 거주환경은 낙후하고 기반시설은 열악하지만, 마을 고유의 역사·문화적 가치가 존재하며 기존 거주민의 주거안정성과 커뮤니티의 보존이 필요한 지역이다. 1960~70년대 도시 외곽의 구릉지에 조성된 노후주거지는 현대 도시에서 보기 어려운 골목길, 텃밭, 우물 등의 독특하고 의미 있는 일상문화경관을 형성하며 지역고유의 장소성과 진정성을 가진다(김상철, 이무용, 2013:112).

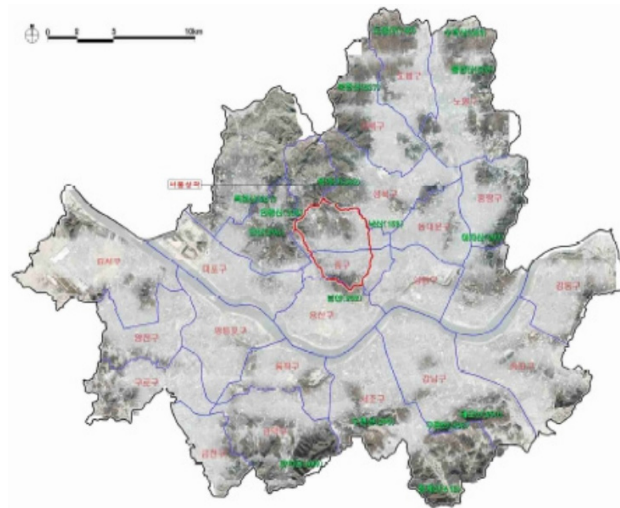
1) 서수정, “근린재생을 통한 주거복지 정책,” 『국토연구』, 385(통권), 2013, p. 17.

2. 한양도성 인근 노후주거지의 이해

(1) 한양도성 인근 노후주거지의 분포현황 및 특징

서울 한양도성은 조선시대 서울을 둘러싼 도성(都成)으로 총 길이 약 18.2km, 면적은 46만 7,922 m^2 이다. 한양으로 천도한 태조 이성계는 궁궐과 종묘사직이 자리를 잡자 도성의 축조를 시작하였고, 한양도성은 600년 넘게 유지되고 있다.

한양도성은 북쪽으로는 북악산, 남쪽으로는 남산, 동쪽으로는 낙산, 서쪽으로는 인왕산으로 둘러싸여 축조되었다. <그림2-1>을 통해 현재 서울의 지리적 범위와 한양도성의 위치를 알 수 있다.



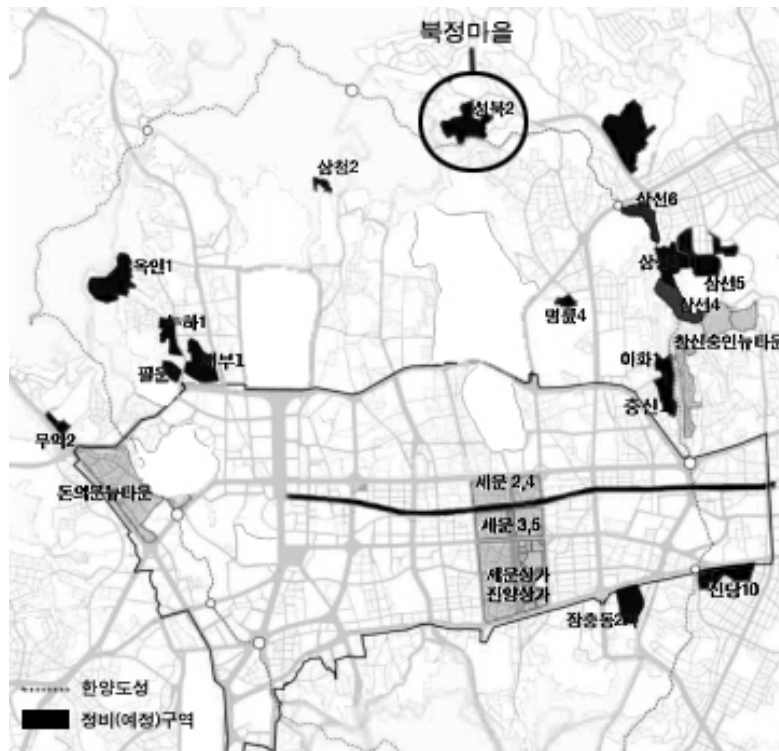
자료 : 서울특별시(2009), “서울성곽 중장기 종합정비 개발 계획,” p. 15.

<그림2-1> 한양도성의 지리적 위치

한양도성 인접지역에 위치한 주거지는 주로 표고 40m 내외의 구릉지에 밀집하고 있고, 이 중 노후주거지는 저층 저밀의 낙후한 주거지인 북정마을

이 위치한 성북동 일대와 저층 고밀의 매우 낙후한 주거지인 삼선동 및 이화동 일대이다.²⁾

한양도성 인근지역의 정비(예정)구역 분포현황은 <그림2-2>와 같다. 본 연구의 대상지인 북정마을은 성북제2주택재개발 정비예정구역이다. 한양도성 인접지역 중 노후주거지가 가장 많이 밀집되어 있는 곳은 삼선동 및 이화동 일대로, 2013년 뉴타운 지구에서 해제된 창신·송인 뉴타운지구와 같은 해에 정비예정구역에서 해제된 삼선구역 이외에 이화, 충신 정비(예정)구역이 있는 곳이다.



자료 : 김기호(2013), “성곽도시 서울의 도심부 관리 기본방향,” p. 54.
(필자 재구성)

<그림2-2> 한양도성 인접지역의 정비(예정)구역 분포현황

2) 장남중, 맹다미(2012). 『한양도성 연접지역 실태분석 및 합리적 관리방안 연구』 . 서울연구원, p. 65-9.

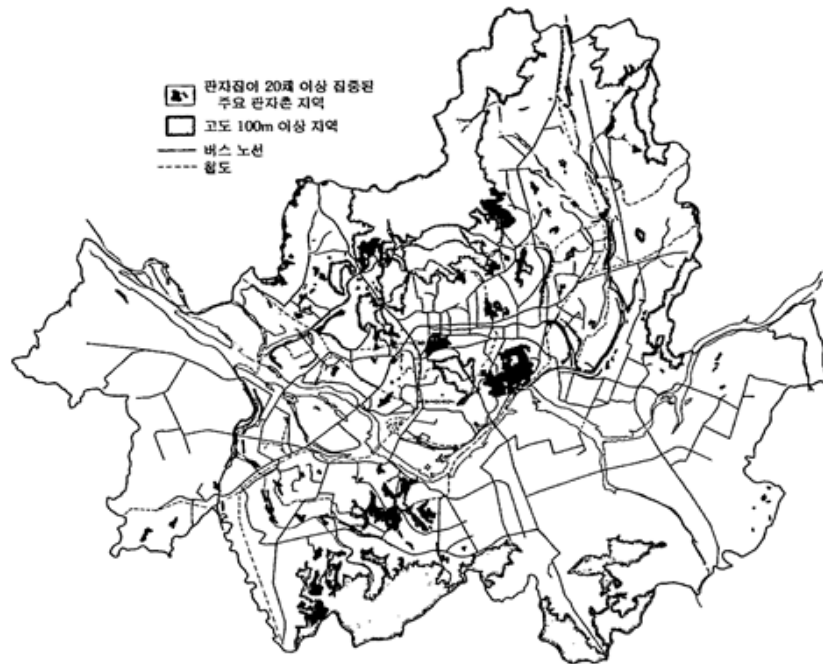
한양도성 인근 노후주거지는 문화재보호구역 및 정비사업구역으로 지정되어 엄격한 규제 때문에 주택 노후화가 심화되어 왔고, 기반시설이 열악하여 물리적 환경 개선이 필요한 지역이다. 주민특성은 65세 이상 노인인구가 많이 거주하고, 세입자 비율이 높아 기초생활수급자 등 사회적 취약계층이 다수 거주하고 있다.³⁾

(2) 한양도성 인근 노후주거지의 형성배경

한양도성 인근에 현재 모습의 서민주거지가 형성된 시점은 1960~70년대 근대 산업화 시기이다. 해방과 한국전쟁 이후 도시에는 많은 사람들이 몰려들었고, 무허가 불법주택이 집단적으로 형성되기 시작하였다. 1957년 이후 상경한 이농민들은 청계천 일대와 낙산동, 창신동, 송인동, 성북동 등 한양도성 인근 산록에 판자촌을 형성하였다.⁴⁾ 이 시기에 형성된 판자촌은 현재 한양도성 인근에 위치한 대표적 노후주거지로 지금까지 당시의 모습을 간직하고 있다. <그림2-3>은 1970년대 서울 판자촌의 분포도를 나타낸 그림으로, 당시 낙산동, 창신동, 송인동, 성북동 일대의 판자촌 분포를 알 수 있다.

3) 같은 책, p. 68.

4) 같은 책, p. 17.



자료 : 김광중, 서울연구원(2001), “서울20세기 공간변천사,” p. 66.

<그림2-3> 1970년 판자촌이 20채 이상 집중된 지역 분포도

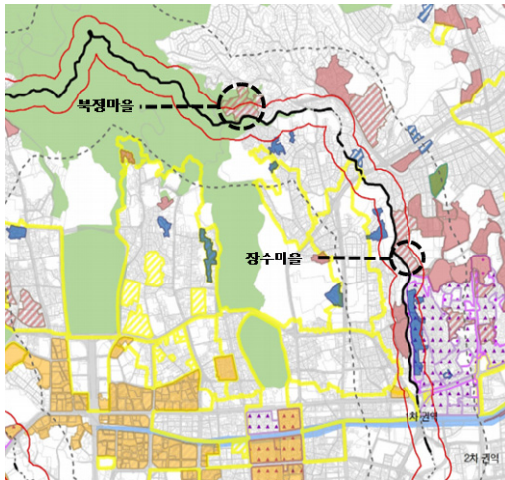
(3) 한양도성 인근 노후주거지의 재생사업 추진현황

한양도성 인근 노후주거지는 문화재보호구역 지정으로 인해 재개발 사업성이 떨어져 오랜 기간에 걸쳐 정비(예정)구역으로 남아있는 상태이다. 정비(예정)구역 지정으로 인한 행위제한은 주거지의 노후화를 심화시켜왔다. 한양도성 인근 노후주거지에는 사회적 취약계층이 많이 거주하고, 주민들의 거주기간이 길어 이웃 간의 유대관계가 돈독하다. 이러한 지역에서는 단순히 물리적인 환경개선을 유도하거나 지원하는 방식이 아닌 주민의 주거안정을 목표로 커뮤니티를 보존하고 주거환경을 개선할 수 있는 재생방식이 필요하다.

한양도성 인근지역의 정비구역 및 뉴타운 지구 중 창신·승인 뉴타운은 2013년 뉴타운 지구에서 해제되었고, 성북구 삼선4구역(장수마을)은 2004년

6월 정비예정구역으로 지정되었다가, 2013년 추진주체가 없어 토지등소유자 30%이상이 해제를 요청하여 정비구역에서 해제되었다. 장수마을은 2008년부터 주민과 마을활동가들이 주체가 되어 대안개발 연구를 진행하였다. 이러한 노력의 일환으로 2013년 4월 주택재개발정비예정구역에서 해제되어 같은 해 9월 주거환경관리사업이 착공되어 12월 완료되었다.

장수마을 주거환경관리사업은 공공이 주도하는 공공사업 부문과 공공이 지원하는 민간주도 부문으로 구성된다. 장수마을 주거환경관리사업의 마스터플랜은 <그림2-6>과 같다. 공공사업 부문의 주요 사업내용으로는 주민공동이용시설 확충, 기반시설 및 가로환경 개선, 기존 건축물의 정비 지원이 있다. 민간주도 부문의 주요 사업내용으로는 공동체 활성화를 위한 주민협의회 운영, 주민협정 마련, 사회적기업과의 연계 활동 등이다.



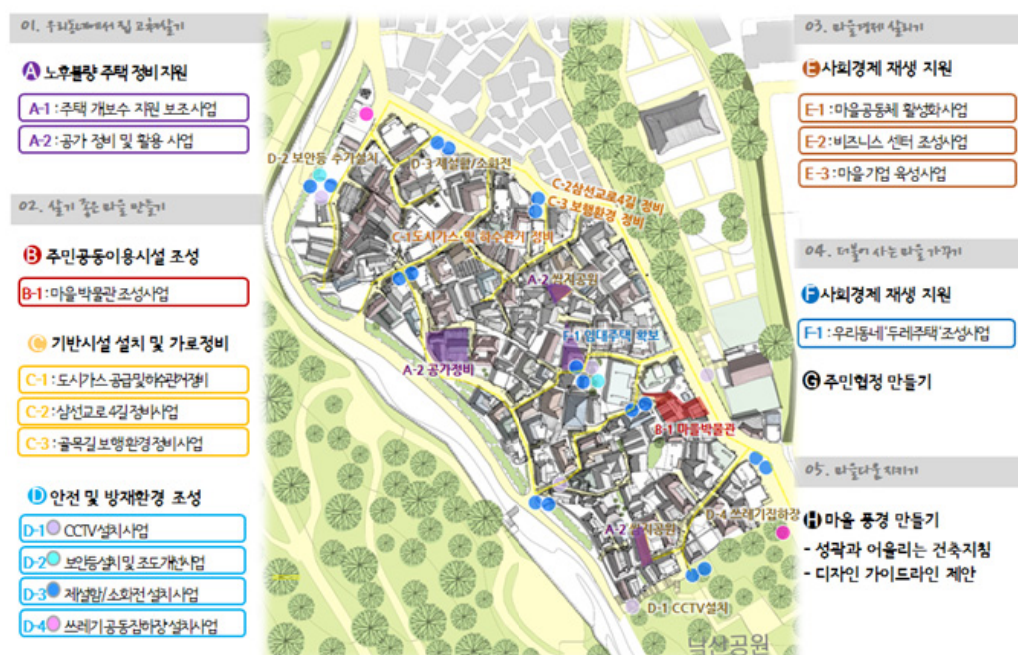
자료 : 장남중, 맹다미(2013), “한양도성 연결지역 실태분석 및 합리적 관리방안 연구,” p. 35.



자료 : 서울시(2013), “장수마을 주거환경관리사업 안내,” p. 1.

<그림2-4> 장수마을 위치도1

<그림2-5> 장수마을 위치도2



자료 : 앞 글, p. 1.

<그림2-6> 장수마을 주거환경관리사업 마스터플랜

제2절 지역자산에 대한 고찰

1. 지역자산의 개념

지역자산의 개념은 포괄적으로 사용되고 있어 명확하게 정의되어 있지 않다. 따라서 지역자산 개념을 이해하기 위해서는 관련 유사개념의 이해가 선행되어야 한다. 선행연구 고찰을 통해 <표2-1>에 지역자산과 유사한 개념을 정리하였다.

<표 2-1> 지역자산 유사용어의 개념 및 특성

유사용어	개념 및 특성
지역자산	· 이왕건외 4인(2011) : 사업의 공간적 범위가 되는 특정지역이 가지고 있는 다양하고 포괄적인 유·무형의 자산
지역고유의 문화자산	· 기윤환(2011) : 지역의 역사·문화적 정체성을 가지고 있는 타 지역과 차별화된 인문적 특성이나 물리적 사물을 의미하는 유·무형의 자산
지역문화자산	· 김경배, 김유경, 김지은(2013) : 지역의 고유성과 정체성을 지닌 유·무형의 잠재력 있는 요소로 향후 지역의 발전 및 활성화를 가져오는 대상
지역문화자원	· 김은성(2013) : 지역과 문화의 가치를 인지하는 사람들에 의해 발굴되며, 단시간이 아닌 오랜 시간 경험과 가치에 따라 정립되는 것 · 황정주(2010) : 지역의 고유성과 정체성을 지닌 문화적 요소로서, 유·무형의 모든 문화적 산물이자 새로운 것을 창조해서 만들어내는 다양한 유·무형의 결과물
역사문화자원	· 이민호, 신중진(2011) : 역사의 결과로써 형성된 모든 환경으로, 물리적 공간으로 이루어진 경관뿐만 아니라 사람의 일상적 삶이 내재된 생활경관까지를 포함하는 것

장소자산	· 백선희(2004) : 한 장소가 가지고 있는 장소의 요소 중 긍정적인 요소, 즉 장소의 매력으로 기능을 하고 있거나 혹은 잠재성을 가지고 있어 개발하였을 때 매력적으로 판매 될 수 있는 유·무형의 자원
------	--

선행연구에서 지역자산은 ‘지역고유의 문화자산’, ‘지역문화자산’, ‘지역문화자원’, ‘역사문화자원’, ‘장소자산’과 같은 유사한 개념을 가진 다양한 용어로 사용되고 있다.

이왕건의 4인(2011: 243)은 지역자산을 “사업의 공간적 범위가 되는 특정지역이 가지고 있는 다양하고 포괄적인 유·무형의 자산”으로 정의한다. 기윤환(2011: 17)은 지역고유의 문화자산을 “지역의 역사·문화적 정체성을 가지고 있는 타 지역과 차별화된 인문적 특성이나 물리적 사물을 의미하는 유·무형의 자산”으로 정의한다. 김경배외 2인(2013: 281)은 지역문화자산을 “지역의 고유성과 정체성을 지닌 유·무형의 잠재력 있는 요소로 향후 지역의 발전 및 활성화를 가져오는 대상”으로 정의한다.

김은성(2013: 10)은 “지역문화자원을 지역과 문화의 가치를 인지하는 사람들에 의해 발굴되며, 단시간이 아닌 오랜 시간 경험과 가치에 따라 정립되는 것”이라 설명한다. 황정주(2013: 39)는 지역문화자원을 “지역의 고유성과 정체성을 지닌 문화적 요소로서, 유·무형의 모든 문화적 산물이자 새로운 것을 창조해서 만들어내는 다양한 유·무형의 결과물”이라 정의한다. 이민호와 신중진(2011: 456)은 역사문화자원을 “역사의 결과로써 형성된 모든 환경으로, 물리적 공간으로 이루어진 경관뿐만 아니라 사람의 일상적 삶이 내재된 생활경관까지를 포함하는 것”이라 설명한다. 백선희(2004: 42)는 장소자산을 “한 장소가 가지고 있는 장소의 요소 중 긍정적인 요소, 즉 장소의 매력으로 기능을 하고 있거나 혹은 잠재성을 가지고 있어 개발하였을

때 매력적으로 판매 될 수 있는 유·무형의 자원” 으로 정의한다.

본 연구에서 지역자산 개념은 도시재생을 위한 근거로서의 특징을 내포하며, 지역의 통합적 재생에 활용 가능해야 한다. 선행연구를 토대로, 본 연구에서는 지역자산의 개념을 지역의 역사·사회·문화적 가치를 포함하고 타 지역과 차별화된 지역의 고유성을 지닌 유·무형의 잠재력 있는 요소로, 향후 지역의 재생 및 활성화를 위해 활용 가능한 대상으로 정의한다.

2. 지역자산의 유형

지역자산을 활용한 통합적 도시재생 방안을 제시하기 위해서는 지역자산이 계획의 근거로서 작동해야 한다. 통합적 관점에서 지역자산의 유형은 물리적 환경개선 및 사회·경제적 재생과 관련한 내용을 반영해야 한다. 지역자산 유형분류에 대한 이해를 위해 지역자산과 그 유사개념인 지역문화자산과 장소자산의 유형을 분류한 선행연구를 고찰한다.

기윤환(2011: 25)은 지역고유의 문화자산 유형을 물리적 자산과 인문적 자산으로 구분하였다. 물리적 자산은 문화자산, 경관자산, 장소자산, 시설자산이며 인문적 자산은 역사자산, 인적자산, 이미지 자산이다.

기윤환(2011)이 분류한 지역고유의 문화자산 유형 중 인문적 자산에 속하는 인적자산은 지역의 공동체 활동이나 구성원의 역량을 의미하기 보다는 “역사적 특성을 보유한 사회활동” 을 의미한다. 이러한 측면에서 기윤환(2011)이 진행한 연구의 한계점으로 지역 공동체와 관련된 사회적 자산이 누락되었다는 점을 지적할 수 있다.

〈표 2-2〉 기윤환(2011)의 지역고유의 문화자산 유형

구분	세부구분	의미	종류
물리적 자산	문화자산	문화적 가치가 있는 시설	등록·비등록 문화재
	경관자산	지역정체성을 가진 자연경관 및 장소	산·구릉·수변 등 자연경관, 도시 내 풍경
	장소자산	장소성을 지닌 공간	역사적 가로, 명소
	시설자산	역사·문화적 가치가 있는 시설	고택, 산업시설, 향만, 유적
인문적 자산	역사자산	지역고유의 정체성을 가진 양식	지역고유의 생활양식, 제도, 풍물
	인적자산	역사적 특성을 보유한 사회활동	역사적 인물, 커뮤니티
	이미지자산	지역의 정체성 및 상징성	지역정체성, 장소성, 전래동화

자료 : 기윤환(2011), “인천시 지역고유의 문화자산을 활용한 지역밀착형 도시재생방안 연구,” p. 25.

김유경의 2인(2013: 282)은 지역문화자산의 요소를 “지역이 지닌 고유의 환경적 특성과 지역정체성”을 의미하는 경관자산, “지역의 기반시설 및 지역 내 토지이용의 특성”을 의미하는 시설자산, “지역의 역사·문화적 가치가 있는 시설로 등록·비등록된 유·무형의 문화재 또는 문화시설”을 의미하는 문화자산, “마을만들기에 있어 기본적인 자원이 되는 사람 중심의” 인적자산, “마을만들기를 지속적으로 운영·관리하기 위한 자산 중 하나로 지역 내 기업활동 기반 또는 구성원들의 경제활동”을 의미하는 경제적 자산으로 분류한다.

〈표 2-3〉 김유경 외2인(2013)의 지역문화자산 유형

유형		구성요소
물리적 자산	경관자산	자연경관(산, 구릉, 수변 등), 도시경관, 특이한 지형·지세
	시설자산	기반시설 및 커뮤니티 시설, 상업시설, 주거여건, 생활가로
인문 자산	문화자산	역사자산, 산업유산, 관광지구·시설, 지역축제
	인적자산	지역 커뮤니티, 마을공동체, 마을 인력 육성 및 교육
	경제적 자산	지역 내 노동력·노동시장·고용프로그램, 정부의 지원

자료 : 김유경 외2인(2013), “지역문화자산을 활용한 마을만들기 연구: 서울 행촌동 성곽마을을 중심으로,” p. 282.

고선영(2008: 420)은 장소자산을 물리적 자산, 문화적 경관, 제도적 자산, 관계적 자산으로 구분하였다.

〈표 2-4〉 고선영(2008)의 장소자산 유형

유형	구성요소
물리적 자산	자연환경, 건조환경, 유형의 문화자원
문화적 자산	인간생활의 산물인 생활양식, 생산양식, 가치체계
제도적 자산	사업에 대한 지역의 분위기나 인센티브, 추진조직의 역량
관계적 자산	인간과 지역과의 관계를 통해 형성되는 지역정체성, 지역에 대한 애착, 유대감

자료 : 고선영(2008), “농촌체험관광마을의 장소자산과 유형: 경기도 농촌체험관광마을을 사례로,” p. 420.

이왕건의 5인(2012: 4)은 지역자산의 유형을 자연적 자산, 구조적 자산, 문화적 자산, 사회적 자산, 그리고 경제적 자산으로 구분하였다.

〈표 2-5〉 이왕건외 5인(2012)의 지역자산 유형

유형		자산별 정의	대표적 구성요소
자연적 자산	장소적 자산	지역의 지리적 위치 및 접근성	시장·상권의 형성 정도
			지역으로의 접근 용이성
	환경적 자산	지역의 환경적 특성 및 쾌적성	어메니티 자원의 보유 정도
			자연경관(강·산·바다·평야 등) 환경의 질적 수준(대기·수질·소음 등) 특이한 지형·지질·동식물·기후 등
구조적 자산	공간적 자산	지역의 공간 구조적 특징	건축물의 구성·배치 등
			고유하고 독특한 가로경관·풍경 등
	시설적 자산	지역의 기반시설 및 토지이용 특성	기반시설(건물·상하수도·도로·항만 등)
			토지이용(주거·공업·상업 등) 용도별 지역·지구 지정 여부 주거여건 등
문화적 자산	역사적 자산	지역 내 역사문화 자원 보유 및 활용성	문화재·문화시설(유물·유적 등)
			유무형의 역사문화유산(역사적 장소·전설 등) 근대 유흥산업시설 등
	관광적 자산	지역 내 예술 관광자원 보유 및 활용성	축제·이벤트, 예술작품 등
			관광명소, 관광시설·관광지구 등
사회적 자산	인적 자산	구성원들의 사회활동 정도 및 잠재력	지역공동체, 지역리더, 지역자생조직 등
			인적 네트워크, 사회적 자본 등
	이미지 자산	지역의 정체성 및 상징성 정도	구성원들의 행위·생활상 등
			지역 정체성(문화적 다양성·개방성 등) 지역 상징성(매력·브랜드·인지도·호감도 등)
경제적 자산	기업체 자산	지역 내 기업활동 기반 및 정도	기업의 규모·경쟁력·일자리·기술개발
			정부의 지원정도(인적·재정적 지원 등) 기업의 지역내 융화 정도 등
	노동력 자산	구성원들의 경제활동 정도 및 잠재력	지역내 노동력·노동시장·고용 프로그램
			개인·집단의 경험·지식·교육정도 등

자료 : 이왕건외 5인(2012), “지역자산을 연계·활용하는 도시재생의 개념과 전략,” p. 4.

제3절 통합적 재생에 대한 고찰

1. 도시정책 패러다임의 변화

도시정책 패러다임은 재개발, 재건축과 같은 정비방식에서 보존과 관리가 중시되는 도시재생으로 변환하였다. 기존의 전면 철거형 재개발 방식은 사업성 위주의 개발로 많은 사회적 문제를 야기하였다. 사업을 둘러싼 주민간의 갈등이 촉발되었고, 원주민의 재정착률이 낮아 주거안정성이 약화되고 기존 커뮤니티가 붕괴되었다. 최근에는 부동산 경기침체로 인해 사업이 장기화되며 주거지의 물리적 노후화는 더욱 심화되고 있다.

우리나라와 비슷한 문제를 겪은 선진국에서는 이미 도시재생 정책을 펼쳐왔다. 영국은 통합재생예산(Single Regeneration Budget)을 운영하여 이를 통합예산(Single Budget)으로 확대하였고, 미국과 독일은 연방정부와 주정부의 연합을 통해 도시쇠퇴지역을 대상으로 물리적 정비 및 사회·문화적 재생을 추진하고 있으며, 일본은 도시재생본부의 설치와 도시재생특별조치법 제정을 통해 도시재생 정책을 펼치고 있다.⁵⁾

우리나라는 2000년대부터 도시재생에 대한 논의가 본격적으로 시작되었다. 2001년 서울시의 북촌가꾸기 사업을 시작으로, 2007년에는 국토해양부(현 국토교통부)에서 살고싶은 마을만들기 시범사업을 추진하였다. 같은 해 정부는 도시재생사업단을 설립하고 창원시와 전주시를 테스트베드로 사업을 진행하여 한국형 도시재생 모델을 구축하기 위해 노력하였다.

2012년 2월에는 도정법을 개정하는 등 도시정책이 생활환경 개선 중심으로 바뀌고 있다. 2013년 6월에는 ‘도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 도시재생특별법)’이 제정되었고, 같은 해 12월 국가도시재생기본방침

5) 황희연(2014), “도시정책 패러다임의 변화, 도시재생으로,” 『국토연구』, 390(통권), p. 6.

이 수립되어 도시재생정책 추진의 토대가 마련되었다.

도시재생특별법 제1장 제1조에 따르면 도시재생특별법은 도시의 경제적·사회적·문화적 회복을 위하여 공공의 역할과 지원을 강화함으로써 도시의 자생적 성장기반을 확충하고 도시의 경쟁력을 제고하며 지역 공동체를 회복하는 등 국민의 삶의 질 향상에 이바지함을 목적으로 하고 있다.

도시재생특별법의 도입에 따라 국토교통부는 전국 지방자치단체를 대상으로 도시재생 선도지역 선정 공모를 진행하여 2014년 4월 전국 13개 지역을 도시재생 선도지역으로 지정하였다. 선정된 13개 지역은 도시재생이 시급하고 주변지역에 대한 파급효과가 높은 지역으로, 쇠퇴하는 도시의 경제 활력 회복과 일자리 창출 등을 위한 ‘도시경제기반형’ 선도지역과, 쇠퇴한 상업지역 및 주거지역을 재생하기 위한 ‘근린재생형’으로 나눌 수 있다.

서울시는 도시정책 패러다임의 변화에 따라 2014년 현재 2020 도시·주거정비기본계획을 수립하고 있다. 2020 도시·주거정비기본계획은 노후주거지의 환경을 개선하는 동시에 사회·경제적 재생을 포괄하는 통합적 재생의 중요성을 강조하고 있다. 2020 도시·주거정비기본계획은 사람과 장소, 과정 중심의 통합재생 실현 및 주거지의 종합적 관리를 위한 기본계획 수립을 목표로 한다.

기존 2010 정비기본계획이 정비예정구역 단위의 관리 방식이라면 2020 정비기본계획은 생활권단위의 정비·보전·관리 방식이다. 또한 획일적인 물적 환경의 정비에서 통합적 재생으로 목표가 바뀌었다. 즉, 기존의 아파트 위주의 전면철거 방식이 아닌 다양한 주거유형의 혼합을 유도하는 방식으로 변환한 것이다. 사업의 과정도 대규모 동시다발적 추진과정보다 다양한 정비사업의 점진적 추진을 추구한다. 소유자 중심의 사업성 위주였던 방식에서 사회적 약자를 배려한 거주민 중심의 주거안정을 추구하는 것이다.

<표 2-6> 2010 도시·주거정비기본계획과 2020 도시·주거정비기본계획의 차이

2010 도시·주거정비기본계획	2010 도시·주거정비기본계획
정비예정구역 단위의 관리	생활권단위의 정비·보전·관리
획일적인 물리적 환경정비	물리적, 사회·경제적 주거지 통합재생
전면철거, 아파트 위주	다양한 주거유형 혼합 유도
대규모 동시다발적 추진	다양한 정비사업의 점진적 추진
소유자 중심의 사업성 위주	사회적 약자를 배려한 거주민 중심의 주거안정

자료 : 서울시 2020 도시·주거환경정비기본계획(안) 공청회 자료 (2014.07.21.)

2. 지역자산을 활용한 통합적 재생의 필요성

노후주거지의 도시쇠퇴 문제의 해결 및 커뮤니티의 지속가능성을 위해서는 지역주민의 물리적 생활환경 개선과 경제 및 사회적 자립 기반 확보를 통한 통합적 재생이 필요하다. 물리적, 사회적, 경제적인 측면을 포괄적으로 고려한 통합적 재생의 실현을 위해서는 기성시가지가 가지고 있는 다양한 지역자산을 종합적으로 검토하고 적극적으로 활용할 수 있어야 한다.

기존 정비사업의 대부분은 해당지역이 가진 자산의 고유한 가치를 인지하지 못하고, 충분히 활용하지 못한 채 지역자산을 훼손하는 방식으로 사업이 진행되었다. 최근에는 “도시재생에 대한 패러다임의 전환과 함께 도시정비사업을 추진하는 과정에서 지역 단위로 산재한 다양한 자산을 충분히 검토하고 지역의 역사, 문화, 전통자산과 인적 네트워크를 존중해야 한다.”는 주장이 강조되고 있다.⁶⁾

6) 이왕건의 5인, “지역자산을 연계·활용하는 도시재생의 개념과 전략,” 『도시정보』

특히 도시 쇠퇴가 진행되는 기성시가지에는 오랜 시간 지역에 축적된 다양한 지역자산이 존재하므로, 이러한 지역자산을 활용하여 도시재생에 연계하는 방식이 중요하다.

3. 통합적 재생의 개념

한지형 외(2014: 110)는 통합적 도시재생을 “도시재생의 일반적인 의미를 포괄하면서 한 가지의 계획 요소라 할지라도 여러 접근 방식을 종합적이고 복합적으로 반영하여 통합된 전략을 수립하고 목표를 이루기 위한 노력이 구체적으로 담긴다는 것을 의미하며, 통시적인 관점에서 계획의 초기 단계부터 실행 이후까지 지속적인 관리와 모니터링이 가능하도록 조직된 도시재생 방식임을 강조한 용어”라 정의한다.

남철관(2012: 19)은 통합적 도시재생을 “일정한 영역을 가진 도시 내 노후주거지를 주민참여와 민관거버넌스를 기반으로 물리적 거주환경, 경제적 생활여건, 사회적 생활조건을 포괄하는 점진적 개선을 통해 지속거주가 가능한 주거지역으로 변화시키고 유지, 관리해 나가는 일련의 변화과정”으로 정의한다.

이영은(2013: 390)은 주거복지의 장소 중심적 연계를 통한 통합적 근린재생 지원 시스템의 중요성을 강조하며, 통합적 재생에 있어 공공의 지원이 중요함을 설명한다.

선행연구 고찰을 통해, 본 연구에서는 통합적 도시재생의 특징을 다음과 같이 정리한다. 첫째, 획일적인 물적 환경정비 위주의 방식이 아닌 사회, 경제적 재생을 포괄하는 개념이다. 둘째, 변화가 점진적으로 지속되는 과정적 측면이 중시된다. 셋째, 초기에는 공공의 지원을 통해 지역주민의 역량강화

지』, 제363호, 2012, p. 4.

및 마을활동 참여가 이루어지고, 이후에는 주민 스스로 지역을 유지·관리하는 핵심주체로서 역할을 한다. 이를 통해 주거안정과 커뮤니티의 지속가능성을 확보할 수 있다.

제3장 대상지 분석: 성북구 성북동 북정마을

제1절 대상지 선정 및 현황분석

1. 대상지 선정 배경

대상지 선정기준은 첫째로, 재개발·재건축이 해제되었거나 향후 해제될 가능성이 높은 정비(예정)구역을 대상으로 한다. 세부적으로 재개발 사업성이 떨어져 오랜 시간동안 주거환경의 노후화와 열악한 기반시설 및 주민 삶의 질 저하 등의 문제가 발생해왔고, 이를 해결하기 위한 대안 재생방안이 필요한 곳을 대상으로 한다.

북정마을은 서울시의 성곽마을 보존·재생 계획인 ‘성곽마을 조성 종합 계획’의 주요 후보지로서, 낮은 재개발 사업성 때문에 10년 동안 정비구역으로 지정되어 도시쇠퇴 문제가 진행되어 온 지역으로 대상지 선정기준 첫 번째 요건에 적합하다. 한양도성 성곽마을 후보지역이기 때문에 본 연구를 통한 재생방안의 제안이 실제로 실행 가능한 토대가 있는 지역이기도 하다.

<그림3-1>은 서울시가 제안하는 성곽마을 조성 주요 검토지역이다. 한양도성 성곽마을 조성 주요 검토지역으로는 남산공원~사직터널 구간과 와룡공원~홍인지문 구간이 있다. 와룡공원~홍인지문 구간은 구릉지에 주거지가 분포하는 곳으로 성곽이 비교적 잘 보존되어 있으며, 대상지인 성북동 북정마을이 속하는 구간이기도 하다.



자료 : 서울시(2013), “서울시, 한양도성 주변 주거지 성곽마을로 조성,” p. 5.

<그림3-1> 한양도성 성곽마을 조성 주요 검토지역

둘째로, 활용 가능한 잠재적인 지역자산이 풍부한 곳이어야 한다. 북정마을은 주민의 지역 애착심이 높아 정기적인 마을 축제 및 마을의 옛날 사진의 전시 활동을 하는 등 마을을 가꾸려는 주민의 의지가 강한 지역이다.¹⁾ 북정마을 주민들은 정월대보름에 윷놀이 대회를 하거나 김장철에 마을버스 종점에 모여 김장 김치를 함께 담그는 등 주민간의 유대관계가 돈독하다. 주민의 마을활동에 대한 높은 참여도 등과 같은 사회적 자산과 더불어 향후 지역재생에 활용 가능한 잠재적 자산이 풍부한 지역이기 때문에, 주민 스스로 마을 보존의 주체로서 역할을 할 가능성도 크다.

셋째로, 공공에 의한 재생관련 사업이 계획되거나 시행되지 않은 지역을 대상으로 한다. 본 연구는 이미 진행된 사업의 평가가 아니라, 지역자산을

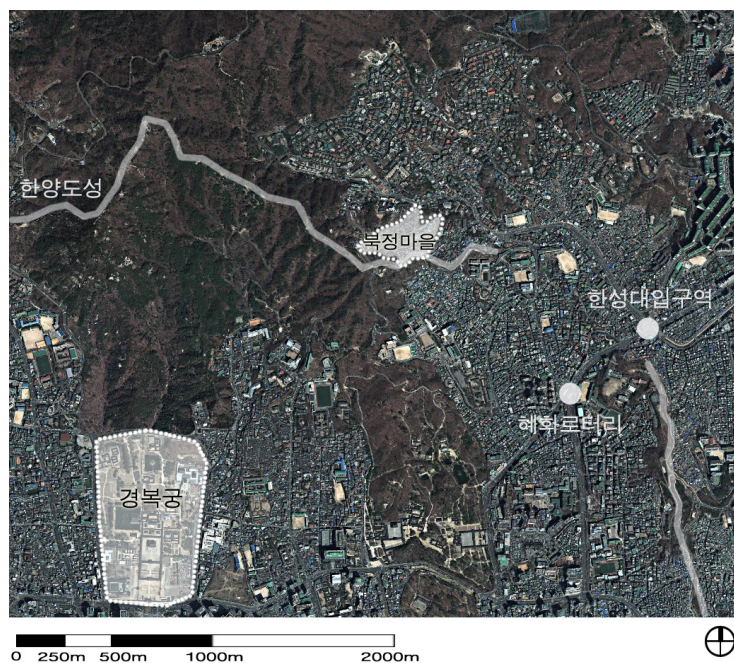
1) 장남중, 맹다미, 『한양도성 연접지역 실태분석 및 합리적 관리방안 연구』 (서울: 서울연구원, 2013), p. 74.

활용한 통합적 재생 방안의 도출을 목표로하기 때문이다. 북정마을은 주거 환경관리사업과 같이 관이 개입하는 정비계획이 수립되지 않은 지역으로 앞서 선정한 세 가지 대상지 선정조건을 만족한다.

2. 대상지 개요 및 일반현황

(1) 대상지 개요

연구 대상지는 서울시 성북구 성북동 북정마을이다. 북정마을은 성북구 성북동 226번지 일대를 지칭하며, 세대수는 약 510가구, 인구수는 500~600명 정도로 추정된다. 구역면적은 약 5만5,800 m^2 이다. 북정마을에는 70-80대의 고령인구가 많이 거주하고 기초생활수급자 및 세입자가 다수 거주하여, 사회적 취약계층의 주거안정성 확보가 필요한 지역이다.



자료: 다음지도 <http://map.daum.net>

<그림3-2> 북정마을 위치

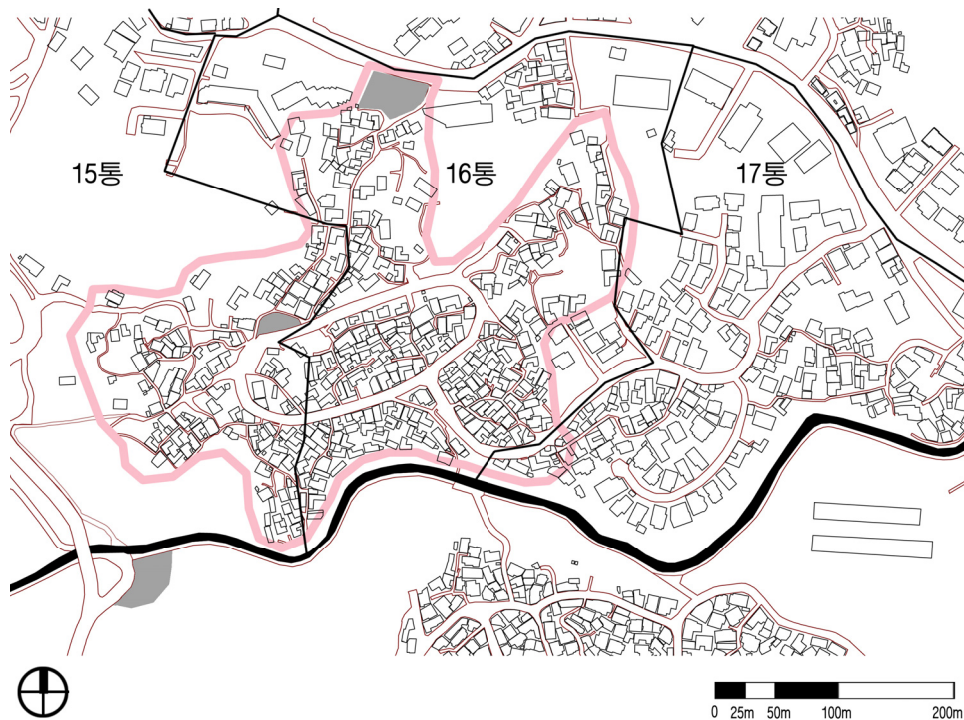
북정마을은 지난 2004년 성북2주택 재개발예정구역으로 지정되어 이후 추진위원회의 승인이 이루어졌다. 2011년에는 저층 테라스하우스 410가구와 한옥 50여동을 조성하는 계획안이 수립되었고, 2012년에는 낮은 용적률로 인해 사업성이 떨어지는 문제를 해결하기 위한 구체적인 사업 추진 방안으로, 성북구 신월곡1구역과 용적률이양제도라는 결합개발 계획을 수립하였다. 그러나 같은 해 조합설립인가 신청이 반려되었다.



자료 : 성북2 주택재개발예정구역 정비방안 주민설명회(서울특별시, 2009)

<그림3-3> 성북2구역 사업계획(안) 및 건축계획(안)

북정마을은 행정구역상 성북동에 속한다. 성북동은 2007년 성북1, 2동 및 동소문동 1, 4가가 현재의 성북동으로 통합된 행정동이다. 성북동에는 총 21개의 통이 존재하는데, 북정마을은 15통, 16통, 17통에 걸쳐있다. 성북동의 통장들은 매달 1번씩 ‘통친회’라는 모임을 통해 서로 교류한다.



자료: 성북동 주민센터, (필자 재구성)

<그림3-4> 북정마을 통 경계

북정마을은 한양도성과 인접한 구릉지에 위치하고 있기 때문에 문화재보호 구역과 고도제한 규제가 존재하며, 이 때문에 재개발 사업성이 낮은 지역이다.²⁾ 마을 내에는 상당한 면적의 국유지 및 공원용지가 존재한다. 이와 같은 곳에서 거주하는 주민들은 변상금 문제를 안고 있고, 경제적 부담을 감당할 수 없는 여건 때문에 외지인들의 투기로 인한 마을 내 실소유주의 변화가 지속되고 있다.³⁾

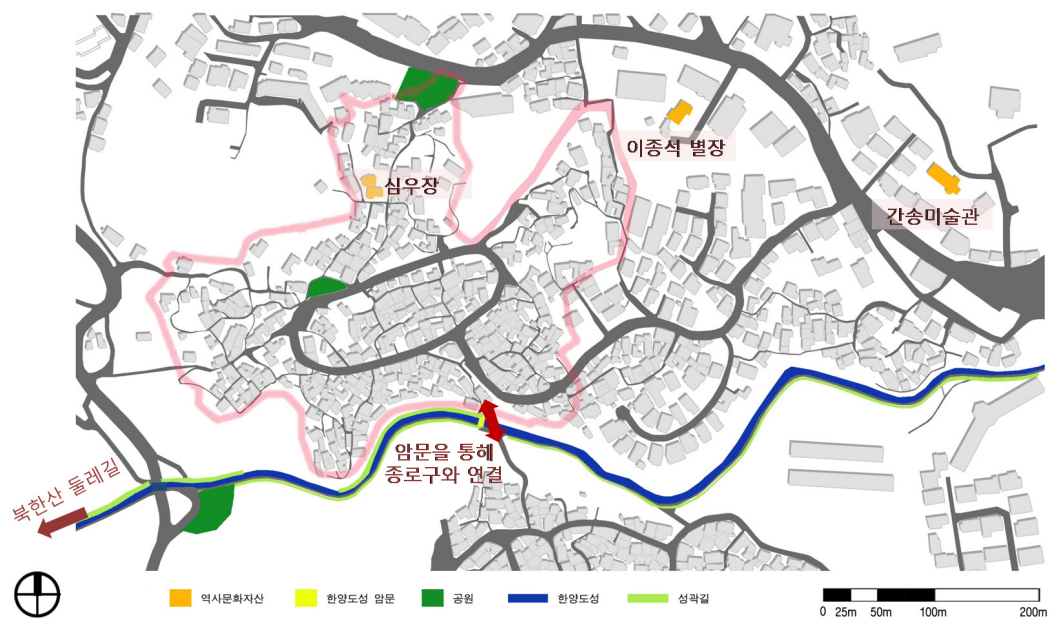
2) 성북2구역 재개발사업의 최고 용적률은 100%로, 낮은 용적률로 인해 사업성이 떨어진다.

3) 장남중, 땡다미(2012). 앞에 든 책. p. 74.

북정마을에 접근할 수 있는 유일한 차량통행 도로는 폭 8m인 루프형 일방통행 도로이다. 북정마을은 행정구역상 성북구에 속하는데, 한양도성의 조그마한 쪽문인 암문을 통해 종로구 명륜동과 연결된다. 암문이란 도성의 수비를 위해 은밀히 통행하거나, 생활상의 편의를 위해 형성된 작은 성문이다.



<그림3-5> 한양도성 암문

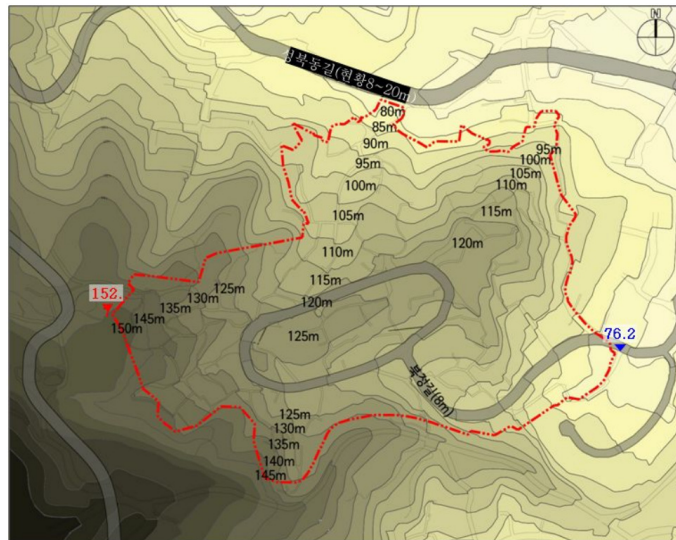


<그림3-6> 북정마을 주변현황

(2) 북정마을 일반현황

■ 마을의 입지현황

북정마을의 남쪽으로는 한양도성이 지나가고 북쪽으로는 성북동길이 지나간다. 북정마을은 남서쪽으로 갈수록 지형이 높아지는 구릉지에 위치한 주거지이다. 구릉지에 형성되어 녹지와 어우러진 자연환경이 아름다운 북정마을은 성곽의 외부에 위치하고 있어 북정마을에서 한양도성을 바라볼 때 웅장한 성곽의 모습을 볼 수 있다.



자료 : 박해일(2012), “결합개발 실행을 위한 각 주체 간 역할에 관한 연구: 성북2구역과 신월곡1구역의 사례를 중심으로,” p. 44.

<그림3-7> 북정마을 지형 현황도

북정마을의 공간적 형성과정은 현재는 복개된 성북천 상류 물길과 밀접한 관련을 지닌다. 자생적으로 마을이 형성되는 과정에서 주거지는 한양도성과 물길이 가까운 곳을 중심으로 시작되었고 점차 확장되었다. <그림3-8>을 통해 마을이 한양도성과 물길을 중심으로 형성되었음을 알 수 있다.



자료: 국토지리정보원. (필자 재구성)

<그림3-8> 1947년 북정마을 항공사진

옛 물길은 복개되어 작은 소로가 되었고, 이 후 1983년에는 응급, 소방 도로를 조성하기 위해 소로를 확장하는 공사를 진행하였다. 막다른 길이었던 복개도로가 연장되어 루프형태의 길이 만들어졌다.



자료: 경향신문(1982.01.26.)

<그림3-9> 북정마을 소방도로
신설계획

(2) 북정마을 일반현황

■ 마을의 역사

① 조선시대

북정마을이 속한 행정동인 성북동은 공간적으로 4대문 중 하나인 숙정문부터 4소문 중 하나인 혜화문까지 이어진다. 성북동이란 동명은 조선시대 영조41년(1765년) 성곽지역을 지키는 어영청(御營廳)의 북둔(北屯)이 성북동에 설치되어 군대가 주둔한 것에서 유래하였다. 현재 성북동 260번지 일대는 어영청 북둔의 군량미 창고인 북창이 있던 곳이다.



<그림3-10> 성북동 260번지 북창 터

군부대의 주둔과 함께 조정에서는 백성들을 성북동으로 이주시켜 살게 하였으나, 이 지역이 산세가 험해 농사를 짓기 어려워 많은 사람들이 떠나거나 도망쳐버렸다.⁴⁾ 이에 영조 41년(1765)에는 서울 각 시장에서 파는 포목

4) 희망제작소, 『성북동이 품은 이야기: 역사, 문화 그리고 사람들』 (서울: 성북구청, 2013), p. 18.

의 표백하는 권리인 마전권을 이 곳 주민들에게 주었고, 3년 뒤 영조 44년 (1768)에는 창의문 밖에 사는 사람들에게만 주었던 궁중에 바치는 메주 쬐는 권리도 일부를 이 곳 주민들에게 주어서 혼조업을 하게 하였다.

성북동이 마전업을 하던 장소였다는 것은 지금의 성북초등학교 앞쪽에 마전터라는 이름의 음식점이 있는 것과 비슷한 위치에 마전터 표지석이 남아있는 것을 통해 짐작할 수 있다. 북정마을의 옛 지명은 북적골인데, 혼조업을 하던 마을에서 ‘북적북적’ 하고 메주 쬐는 소리가 끊이지 않았다고 하여 북적골이라는 이름이 유래되었다는 설이 있다.

② 일제강점기

일제강점기 이후 4대문 안으로만 구성되어 있던 도시구조는 도성 밖으로 확장되었고, 많은 사람들이 도성 밖 지역에 거주하기 시작하였다. 당시 도시 빈민들은 도시 내 산·언덕과 철로변, 제방과 다리 밑에 집단으로 거주하였는데, 특히 성곽주변은 구릉지에 위치하여 빈 공터가 많았기 때문에 토막민⁵⁾들의 대표적인 집단거주지였을 것으로 예측된다.⁶⁾

성북동은 1930년대 대규모 토지구획사업을 통해 도시형 개량한옥이 많이 건설되었던 동네로, 당시 철거민 등의 도시빈민이 성북동 일대의 성곽 아래로 이주하여 토막촌을 형성했다고 추정해 볼 수 있다. 해방이후 2년이 지난 시기인 1947년도의 북정마을 항공사진 <그림3-8>을 통해 당시 북정마을에 취락이 형성되어 있는 것을 확인할 수 있다.

5) 토막민은 일제강점기 이후 등장한 개념이다. 토지를 무단으로 점거하고, 굴을 파서 만든 토막이나 가건물 등 불량 주택에 거주하던 도시빈민층을 지칭하는 용어이다.

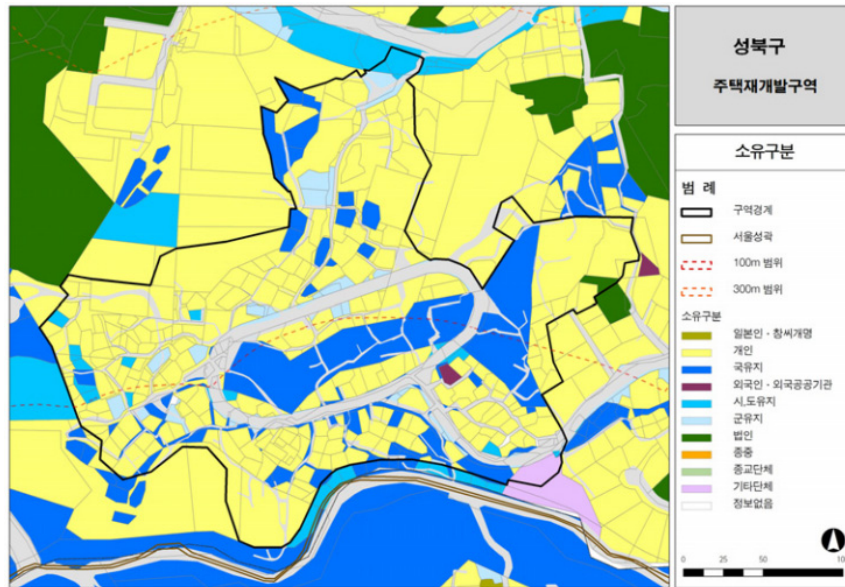
6) 장남중, 땡다미, 앞에 든 책, p. 16.

③ 해방이후

해방과 한국전쟁 이후 도시의 인구는 급증하였고, 서울에는 무허가 불법 주택이 집단적으로 형성되기 시작하였다. 근대화와 도시화가 이루어지던 1960~70년대에 북정마을에는 판자촌이 형성되며 마을이 확장되었다. 당시 형성된 마을 경관은 개별 주택들의 개량과정을 거쳐 현재까지 거의 그대로 남아있다.

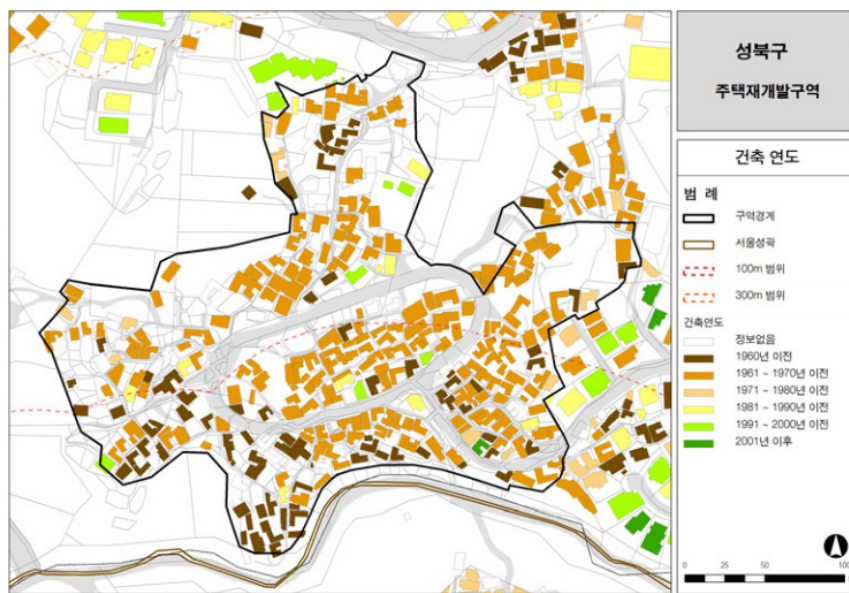
■ 토지 및 건물 현황

북정마을은 67.2%가 사유지로 구성되어 있고 나머지 32.8%는 국공유지이다. 국공유지는 마을 중심부에 집중적으로 분포하고 있다. 북정마을 내 건축물은 1960년대 건축된 건축물이 전체 건축물의 71.6%를 차지하고, 1970년대 이전 건축된 건축물은 전체 건축물의 7.5% 차지한다. 80%에 가까운 건물들이 60~70년대에 형성된 것이다. 건축물의 87.8%는 주거용도이며, 주거지 중 단독주택의 비율은 98.5%를 차지하고 있다.



자료: 장남중, 맹다미, 앞에 든 책, p. 75.

<그림3-11> 북정마을 토지소유 현황

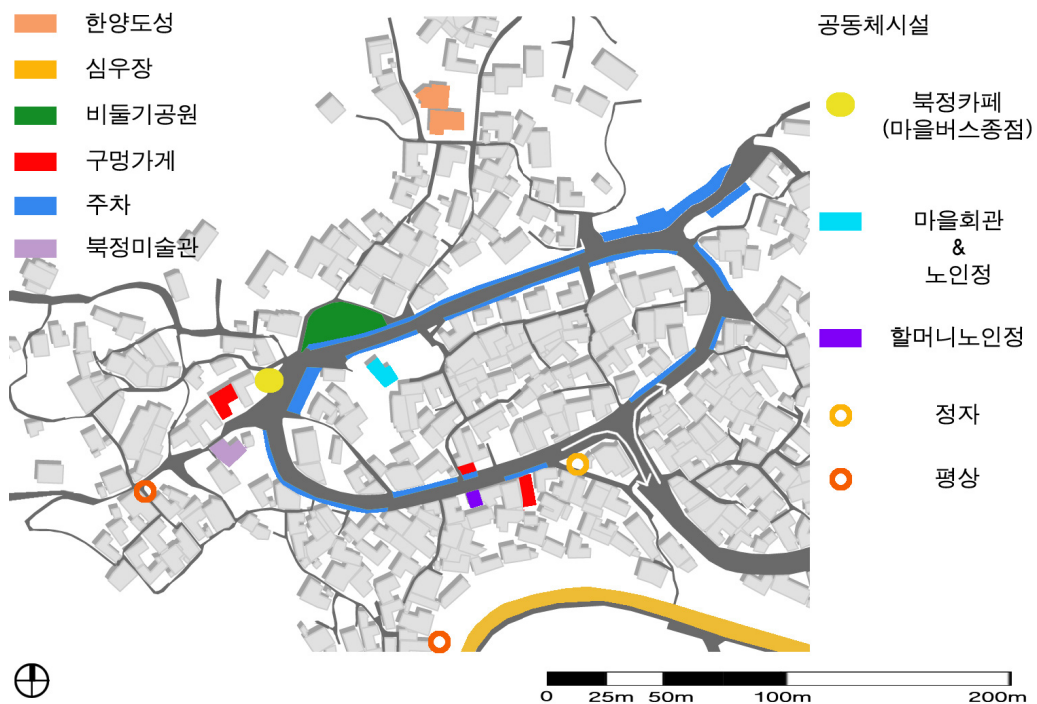


자료: 장남중, 맹다미, 앞에 든 책 p. 75.

<그림3-12> 북정마을 건축연도 현황

■ 주요시설 현황

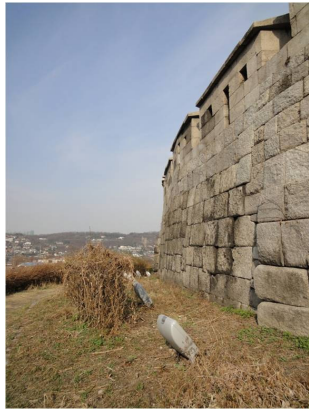
북정마을의 주요시설로는 문화재인 한양도성, 심우장과 마을의 지리적, 기능적 중심부인 마을버스 종점에 있는 북정카페, 비둘기공원, 마을회관 겸 노인정이 있다. 골목 사이에는 평상이 있는데 여름에는 더 많은 평상이 생겨 주민들이 모여 교류한다. 북정마을의 주요시설은 <그림3-13>과 같다.



<그림3-13> 북정마을 주요시설 현황

북정마을에 위치한 문화재는 한양도성과 심우장이 있다. 한양도성은 사적 제10호인 역사자산이다. 심우장은 서울기념물 제7호로 시인이자 독립 운동가였던 만해 한용운(1879~1944)이 1933년에 지은 집이다. 남향을 선호하는 한옥에서는 흔히 볼 수 없는 북향집인데 독립 운동가였던 한용운이 조선총

독부를 마주보지 않는 북향 터를 선택했기 때문이다. 심우장은 한용운이 1933년부터 세상을 뜨기 전까지 11년간 작품 활동을 한 유택이기도 하다.



<그림3-14> 한양도성



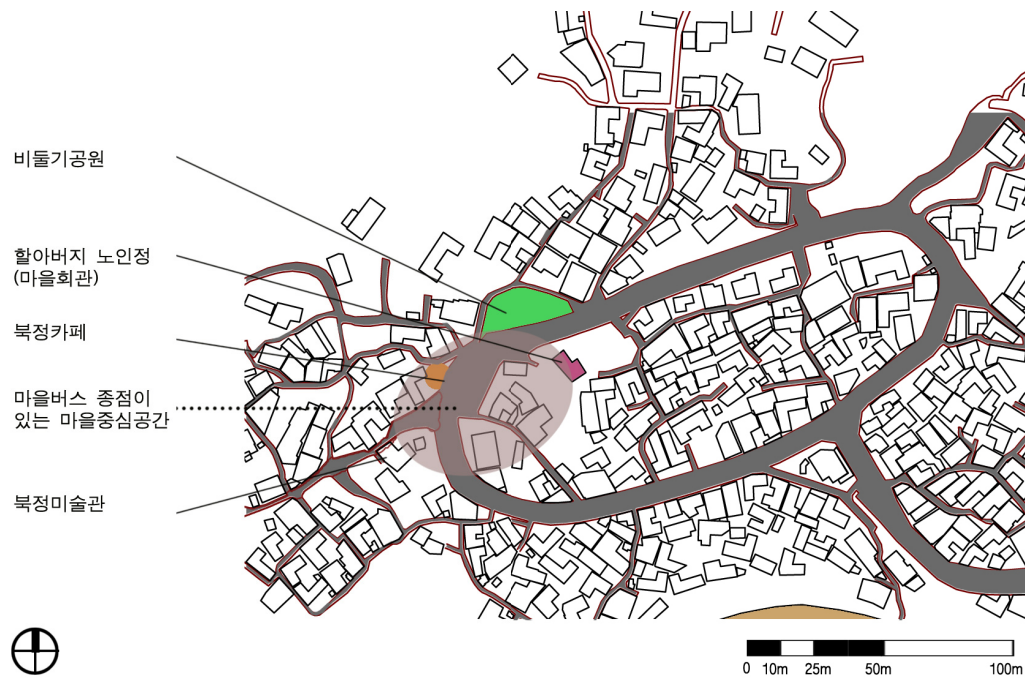
자료: 두산백과

<그림3-15> 심우장

북정마을의 건물들은 대부분 주거지이며, 상업시설로는 구멍가게가 마을 내에 세 개 존재한다. 북정카페는 동네 주민들의 사랑방 역할을 하며 저렴하게 밥과 술을 파는 장소이다. 카페라는 이름과 달리 노상에 차려진 소박한 공간이다.

주거용도나 상업용도가 아닌 시설로는 북정미술관이 있으며 마을 내 유일한 문화시설이다. 마을 북동쪽 공터에는 주차를 할 수 있는 공간이 존재한다. 북정마을을 한 바퀴 순환하는 루프형 도로는 폭 8m의 일방통행 길이며, 길가에 주차공간이 마련되어 있다.

북정마을의 중심공간은 마을버스의 종점 주변이다. 마을버스 종점에는 북정카페, 북정미술관, 마을회관이 존재하는데, 북정카페를 중심으로 마을 주민들은 자연스럽게 모여, 마을을 찾는 방문객이나 등산객이 마을버스에서 내려 처음 마을을 보게 되는 장소이기도 하다.



<그림3-16> 북정마을 중심공간

북정마을의 공동체시설로는 북정카페와 마을회관 겸 할아버지 경로당, 할머니 경로당이 있다. 또한 마을 곳곳에 정자와 평상을 두고 마을 사람들이 모여서 교류한다. 저녁이 되면 집마다 반찬을 하나씩 꺼내와 주변에 사는 이웃끼리 모여서 식사를 하는 것이 북정마을의 일상적 삶의 모습이다.

제2절 지역자산 분석의 틀 및 방법

1. 지역자산 분석의 틀

북정마을의 지역자산을 분석하기 위한 틀은 다음과 같이 도출한다. 먼저 북정마을에 필요한 통합적 재생의 기본 목표를 설정하고, 이에 맞는 지역자산 선정기준을 제시한다. 지역자산 선정기준은 북정마을의 통합적 재생을 위해 활용 가능한 자산이어야 하는 동시에, 지역 고유의 특징을 내포해야 한다.

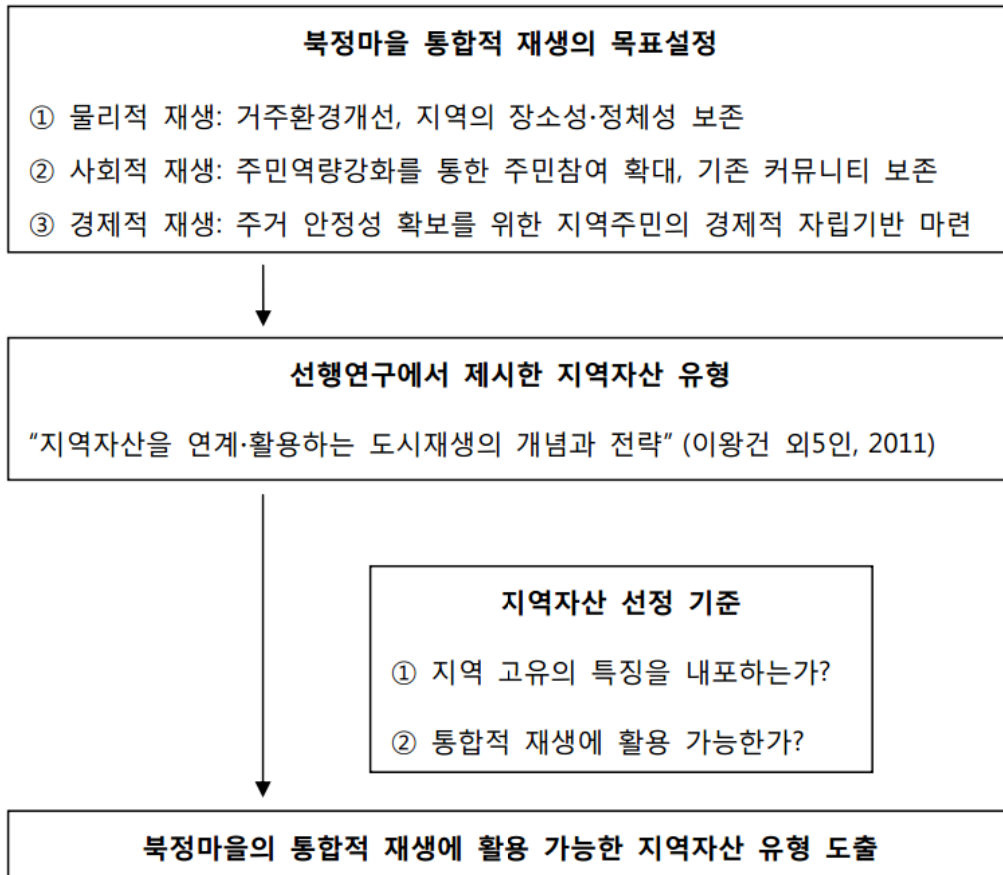
지역자산 선정기준이 마련되면 기존 선행연구에서 제시한 지역자산의 세부 유형 중 북정마을의 통합적 재생을 위해 활용 가능한 지역자산 유형을 도출한다. 선행연구는 이왕건 외5인(2011)이 분류한 지역자산 유형을 토대로 하는데, 이 연구에서는 근대역사문화유산 위주의 지역자산 활용방식 또는 사회적 자본과 같은 단편적인 자산을 활용한 접근방식에 한정하지 않고 지역이 가진 다양한 자산을 종합적으로 점검하여 유형화했기 때문이다.⁷⁾

북정마을의 통합적 재생에 활용 가능한 지역자산을 유형화하기 위해 먼저 대상지에 적합한 통합적 재생의 기본 목표를 설정한다. 통합적 재생이란 물리적 거주환경, 사회적·경제적 생활여건을 통합적으로 개선하기 위한 점진적인 변화 과정을 의미하며, 기존 커뮤니티의 지속가능성 및 주거안정성을 담보하기 위해 지역주민이 참여하여 주도적으로 이끌어나가는 재생방식이다. 북정마을의 현황을 반영한 통합적 재생의 기본 목표는 물리적 재생·사회적 재생·경제적 재생의 측면으로 구분하여 설정할 수 있다.

북정마을 물리적 재생의 기본 목표는 노후화된 거주환경의 개선과 동시에 지역 고유의 장소성과 정체성을 보존하는 것이다. 사회적 재생의 기본 목표는 기존 커뮤니티의 보존 및 주민역량강화를 통한 주민참여의 확대이

7) 이왕건 외5인, 앞에 든 책, pp. 10-1.

고, 경제적 재생의 기본 목표는 노후주거지에 거주하는 기존 거주민의 주거 안정성 확보를 위해 주민의 경제적 자립기반을 마련하는 것이다.



<그림3-17> 통합적 재생에 활용 가능한 지역자산 도출 과정

이왕건 외5인(2011)은 지역자산을 자연적 자산, 구조적 자산, 문화적 자산, 사회적 자산, 경제적 자산으로 분류하였고, 이를 다시 세부 유형으로 구분하였다.

<표 3-1> 이왕건 외5인(2011)의 지역자산 유형

유형		자산별 정의
자연적 자산	장소적 자산	지역의 지리적 위치 및 접근성
	환경적 자산	지역의 환경적 특성 및 쾌적성
구조적 자산	공간적 자산	지역의 공간 구조적 특징
	시설적 자산	지역의 기반시설 및 토지이용 특성
문화적 자산	역사적 자산	지역 내 역사문화자원 보유 및 활용성
	관광적 자산	지역 내 예술 관광자원 보유 및 활용성
사회적 자산	인적 자산	구성원들의 사회활동 정도 및 잠재력
	이미지 자산	지역의 정체성 및 상징성 정도
경제적 자산	기업체 자산	지역 내 기업활동 기반 및 정도
	노동력 자산	구성원들의 경제활동 정도 및 잠재력

기존 선행연구에서 제시한 지역자산의 유형 중 북정마을의 통합적 재생을 위해 활용 가능한 지역자산은 공간적 자산, 역사적 자산, 관광적 자산, 인적 자산과 노동력 자산이다. 공간적 자산이란 지역의 공간 구조적 특징을 말하고, 역사적 자산이란 지역 내 역사문화자원 보유 및 활용성을 말하며, 관광적 자산은 지역 내 예술 관광자원 보유 및 활용성을 뜻하고, 인적 자산이란 구성원들의 사회활동 정도 및 잠재력을 뜻하며, 노동력 자산이란 구성원들의 경제활동 정도 및 잠재력을 의미한다(이왕건 외5인, 2011).

공간적 자산은 지역의 장소성이나 타 지역과 차별화된 특성을 지닌 공간을 의미한다고 볼 수 있으므로, 본래의 뜻을 더 잘 살리기 위해 장소자산이라는 이름으로 바꾸었다. 역사자산과 관광자산은 선행연구와 동일한 명칭으로 사용하고, 인적 자산과 노동력 자산의 경우 둘을 합하여 사회적 자산으로 분류한다.

본 연구에서는 지역자산의 유형을 ①사회적 자산, ②장소자산, ③역사자산, ④관광자산으로 구분한다. 사회적 자산이란 관련 주체 및 구성원들의 마을활동 참여도 및 주민역량이다. 장소자산은 지역의 장소성을 드러내고 타 지역과 차별화된 특성을 지닌 장소 및 경관이다. 역사자산은 문화재 및 근현대 역사문화환경 등의 역사적 가치가 있는 대상을 의미한다. 관광자산은 현재 지역 내에서 활용되고 있는 관광요소를 의미한다.

〈표 3-2〉 지역자산 유형

지역자산 유형	자산별 정의
사회적 자산	관련 주체 및 구성원들의 마을활동 참여도 및 주민역량
장소자산	지역의 장소성을 드러내고 타 지역과 차별화된 특성을 지닌 장소 및 경관
역사자산	문화재 및 근현대 역사문화환경 등의 역사적 가치가 있는 대상
관광자산	현재 지역 내에서 활용되는 관광요소

2. 분석 방법

북정마을의 지역자산 분석을 위해 선행연구 검토, 대상지 관련 문헌 및 자료 고찰, 대상지 답사 및 기록, 주민 및 관계자 심층면담을 진행하였다. 주민 심층면담은 지역 주민들이 생각하는 마을의 쟁점사항 및 재생과제를 파악하고, 통합적 재생을 위해 활용 가능한 지역자산을 도출하기 위해 실시하였다. 주민 심층면담을 통해 기존 문헌이나 개별적 현장 조사만으로는 파악하기 어려운 지역의 세밀한 사항들을 알 수 있었다.

주민 심층면담은 마을 주민 20명을 대상으로 실시하였고, 관계자 심층면담은 대상지에서 마을관련 활동을 직접적으로 진행하고 있는 예술단체, 서울괴담의 유00대표와 진행하였다. 마을 주민 20명과 심층면담을 할 때, 공통적인 질문 항목을 미리 설정하여 질문하였고 면접조사 대상자의 특성에 따라 개별적으로 추가 질문을 하였다.

지역주민과 인터뷰에서 질문한 공통적인 항목은 ‘거주민의 특성’으로 거주 기간과 거주 이유, 주택재개발사업에 대한 생각 및 본인이 생각하는 마을의 미래상에 대해 질문하였다. 또한 ‘마을 내 주민들의 경제적 소득을 높이기 위한 일자리가 창출될 경우 참여 의사’에 대해 질문했고, 희망하는 직종을 분석하였다. ‘거주환경 및 물리적 현황’과 관련된 항목으로 공가 및 폐가에 대한 인식을 조사하였고, ‘이웃관계 및 공동체 특성’과 관련된 항목으로 마을 사람들과 자주 모이는 공간 및 주로 활동하는 공동체 모임이나 활동에 대해 질문하였다.

면접 대상자의 특성에 따라 이루어진 추가 질문 항목은 주거지 형성과정과 마을의 역사, 공가 및 폐가의 현재 위치, 대상지 내 존재하는 주택수리 활동 단체에 대한 세부적 내용이었다. 추가적인 질문을 받았던 면담 대상자는 성북동 16통 통장인 김00씨와 주택수리 단체의 대표로 활동하고 있는 오00씨, 그리고 60년 넘게 북정마을에 거주하여 세세한 마을의 역사와 현황을

잘 알고 있는 홍00씨였다.

<표 3-3> 대상지 분석 방법

분석방법	세부 사항	기간
선행연구 검토	<ul style="list-style-type: none"> - 장남중, 맹다미(2012). 『한양도성 연결지역 실태분석 및 합리적 관리방안 연구』. 서울: 서울연구원. - 김영수(2013). “서울 한양도성의 보존현황과 주변부 관리,” 『서울시립대학교 도시인문학연구』, 5.1 : 65-96. 	2014.02
대상지 관련문헌 및 자료 고찰	<ul style="list-style-type: none"> - 희망제작소(2013), 『성북동이 품은 이야기: 역사, 문화 그리고 사람들』, 서울특별시 성북구청, 서울. - “오래된 미래, 성북동 북정마을 이야기”, 성북마을미디어모임. - “골목 대탐험, 성북동 북정마을”, SBS 모닝와이드 (2014.04.04. 방영) - “사랑이 꽃피는 마을”, KBS 다큐공감 (2014.05.13. 방영) 	2014.02 ~ 2014.06
대상지 답사 및 기록	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 현황을 답사와 기록을 통해 분석 	2014.03 ~ 2014.05
주민 및 관계자 심층면담	<ul style="list-style-type: none"> - 심층면담을 위한 예비조사 - 대상지 주민 및 관계자와의 심층면담 진행 	2014.03 ~ 2014.05

제3절 북정마을의 지역자산

1. 사회적 자산

(1) 주체: 지역주민

■ 대상지 주민 특성

북정마을 주민들의 연령대와 평균 거주 년 수, 그리고 마을에서 계속 살아가는 이유와 주민이 생각하는 마을의 미래상 등을 알아보기 위해 지역주민 20명과 인터뷰를 진행하였다. 인터뷰 대상은 북정마을의 대표적 공동체 시설인 북정카페, 마을회관, 정자, 평상 등에 모여있는 주민을 대상으로 진행하였다.

인터뷰 대상자 20명의 평균 나이는 67.8세이고, 북정마을에 거주한 기간은 평균적으로 46.1년이었다. 이와 같은 사실을 통해 북정마을에 사는 사람들의 정주의식이 높다는 것과 고령자와 같은 사회적 취약계층이 많이 거주하기 때문에 주거안정성이 필요하다는 것을 알 수 있다.

마을에서 오랫동안 살아온 이유에 대해 물어보자 공통적으로 ‘도심부와 가깝고 자연환경이 좋다’는 점과 ‘이웃과의 관계가 만족스럽기 때문’이라고 응답하였다. 현실적인 이유로 ‘다른 지역으로 이주할 경제적 여건이 안 되기 때문’이라는 응답도 들을 수 있었다.

60년 동안 살아왔는데 처음에는 세 들어 살다가 지금은 집을 사서 살고 있어요. 이사를 갈까 하고 수도권 쪽에 집을 마련했는데 안 갔어요. 왜냐하면 우리 아들이 서울대 병원에서 근무하는데, 북정마을이 도심부랑 가까워서 출퇴근하기가 편하거든요. 여기는 산으로 둘러싸여 있어서 공기도 좋아요.

- 북정마을 주민(사유지 내 거주하는 가옥주) 이00 (여, 80세)

48년 동안 살았고 지금 우리 집 바로 옆에 있는 저기 파란 집에 세 들어 살았었어요. 다른 곳에 이사 갈 돈이 없으니 계속 사는거지요. 그런데 여기 만큼 좋은 곳도 없어요. 매일 같이 반찬 하나씩 들고 여기 평상에 모여서 밥도 먹고. 이웃이 아니라 가족 같아요.

- 북정마을 주민(사유지 내 거주하는 가옥주) 박00 (여, 69세)

북정마을에 거주하는 주민들에게 마을에 대한 미래상에 대해 질문하였다. 세부 내용은 첫째로 주택재개발사업의 유지 또는 해제에 대해 본인이 희망하는 방향에 대해 물었고, 둘째는 향후 재개발이 해제되었을 때 마을을 이끌어갈 주민협의체가 구성된다면 참여할 의사가 있는지에 대해서다. 두 질문 모두 만장일치로 주택재개발사업의 해제를 희망한다는 의견과, 주민협의체에 참여할 의사가 있다는 응답이 나왔다. 이러한 결과가 시사하는 바는 북정마을에 실제로 거주하며 살아가는 주민들은 자신의 삶터가 지속되길 바라고 있다는 점과, 그것을 실현하기 위해 마을 활동에 적극적으로 참여할 의사가 있다는 점이다.

■ 지역주민의 공동체 활동

북정마을은 공식적인 마을협의체가 조직되어 있지 않기 때문에 마을 회의가 체계적으로 구축되어 있지 않다. 마을회의가 정기적으로 열리지만, 체계적인 조직이기 보다는 ‘북정회’라는 이름의 계모임으로 월마다 열리고 있다. 현재 북정마을에는 산악회 등의 다양한 친목모임이 조직되어 있다.

40~50년 넘게 북정마을에서 살아온 지역주민들은 동네의 공동체 시설에서 자주 모여 활동한다. 북정마을 주민들은 마을회관 겸 할아버지 노인정, 할머니 노인정, 그리고 노상에 위치한 북정카페와 평상, 정자 등에 모여 서로 집에서 가져온 반찬을 꺼내 밥도 같이 먹고 이야기를 나누며 교류한다.

북정마을의 대표적 공동체 시설은 북정카페이다. 북정카페는 마을버스 중

점에 자리 잡은 공간이다. 카페라는 이름에 어울리는 도시적인 분위기의 장소가 아니라 가건물에 야외 식탁을 펼쳐놓고 주민들이 어울리는 장소이다. 북정카페의 주인 고00씨는 시어머니가 40년 동안 운영하던 것을 물려받아 운영하고 있다.

북정카페는 평소 주민들의 사랑방 역할을 하는데, 저렴한 가격으로 마을 주민들에게 밥과 술을 판매한다. 마을사람들 뿐 아니라 마을에 방문한 행인에게도 저렴한 가격에 음식을 판매하며, 마을에서 행사가 있을 때는 주민들이 북정카페에 모여 음식을 준비하곤 한다.

정자나 평상에 모여 있는 주민에게 다른 공동체 시설을 잘 이용하는지 여부를 물어 보았고, 만약 그렇지 않은 경우, 이유에 대해 질문하였다. 할머니 경로당을 이용하지 않는 경우 그 이유는 공간이 너무 좁고 자신과 세대가 다른, 더 연세가 많으신 분들이 주로 모여 있기 때문이었다.

북정카페를 잘 이용하지 않는 경우, 북정카페는 본질적으로 마을 공유의 쉼터라기보다는 개인이 장사하는 공간이기 때문에, 방문시 경제적 부담이 있어서 잘 가지 않는다고 응답하였다. 마을회관이나 할머니 노인정 등의 시설을 이용하지 않고 정자, 평상에 주로 모여 있는 주민들은 대체로 새로운 주민쉼터를 조성하는 것을 원하고 있었다.



<그림3-18> 북정카페



<그림3-19> 마을정자

■ 지역주민의 경제적 특성 및 역량

북정마을의 공동체 활동 중 주목할 점은 자생적인 주택 수리관련 조직이 조직되어 있다는 점이다. 협동조합이나 마을기업의 형태를 갖추고 있지는 않으나, 마을 내에서 주택공사 관련한 일이 생기면 작업을 해주고 돈을 받는 구조를 갖고 있다.



〈그림3-20〉 북정마을 주택수리관련 조직
(2014.04.08.)

이 단체의 대표인 오00씨는 협동조합의 형태로 조직을 꾸려가고 싶지만 적극적으로 활동할만한 인력이 부족하여 고민 중이며, 여건이 된다면 협동조합의 형태로 운영하고 싶다고 하였다.

공식적인 마을기업인건 아니고 주민이 원하면 돈을 약간 받고 공사를 합니다. 우리도 장수마을의 동네목수처럼 협동조합 형태로 하고 싶긴 해요. 그렇지만 워낙 노인들이 많아서 그런 단체를 우리가 이끌어갈 수 있을지 모르겠어요. 젊은 노동력이 부족하니까. 물론 사회적 기업처럼 해서 수익금을 벌고 조직적인 단체로 활동하면 좋기야 하지요.

- 북정마을 주민 오00 (남, 58세)

북정마을은 사회적 취약계층이 많이 거주하는 지역으로, 주민의 주거안정성 확보를 위해서는 지역주민의 경제적 여건이 개선되어야 한다. 북정마을 내에 마을 일자리를 만들어 주민들이 우선적으로 참여할 수 있게 한다면 참여할 의사가 있는지에 대해 질문하였다.

조사 결과, 절반 정도의 주민들이 긍정적으로 응답하였다. 부정적으로 응답한 주민들에게 이유를 물어본 결과, 따로 생업이 있는 경우와 나이가 많이 들어 몸이 불편하기 때문이라는 응답이 나왔다. 나이나 질병 등으로 강도 높은 노동에 참여가 힘들 경우, 관련 기술과 경험을 바탕으로 자문하는 역할을 담당하게 하는 것도 좋은 대안이 될 수 있다.

일자리가 마을에 생기는 건 좋습니다. 나는 지금도 저기 성곽너머에 있는 공원 청소하면서 조금씩 벌고 있어요. 근데 당뇨가 있어서 마을에 일자리가 있어도 활발하게는 일을 못할거예요. 나도 젊었을 적에는 건축일을 많이 했어서 직접적인 일은 못하더라도 자문 정도는 할 수 있지요.

- 북정마을 주민 이00 (남, 82세)

희망하는 직종에 대해 조사한 결과 주택수리가 가장 많은 응답을 얻었고, 그 다음으로 판매 및 응대, 그리고 조경 및 농업 순으로 나타났다. 북정마을에는 주택수리와 관련한 기술자가 많이 거주하고 있는데, 이러한 사실은 건축 현장에서 일하는 사람들이 많은 지역특성과 관련 있다. 북정마을 새마을협의회 회장이자 성북동의 16동 통장인 김00씨와 북정마을에서 나고 자란 성북동 주민자치위원회 위원장 김00씨는 다음과 같이 말하였다.⁸⁾

8) 희망제작소, 앞에 든 책, p. 127.

(16동 통장 김00씨): 저는 건축하고 관계된 일을 해요. 위원장님도 건축 쪽에 엔지니어예요. 집도 지어요. 외지 사람 하나도 안 데려오고 우리끼리만 해도 장수마을 동네목수 이상으로 할 수 있어요. 정말 우리 동네야말로 마을기업이 꼭 필요한 동네예요. 그리고 사람들이 합심이 잘 되어 뭘 하자 하면 잘돼요. 마을만 먹으면 못 할게 없어요

(주민자치위원회 위원장 김00씨): 동네에 기술자가 수없이 있어. 목수같이 그런 파트가 우리지역에는 다 있어요. 설계하는 사람들도 많이 있어. 그냥 여기 분들이 거의 다 그렇다고 보면 돼. 예를 들어서 마을만들기를 하잖아. 재정만 지원받으면 인력은 여기 있으니까 깨끗하게 동네를 정리하고 그렇게 했으면 좋겠어.

마을 내 경제활동으로 인한 수익 창출이 다시 마을에 대한 투자로 선순환 되는 구조여야, 북정마을의 지속가능성을 담보할 수 있다. 이와 관련해 북정마을 16동의 통장 김00씨는 다음과 같이 인터뷰하였다.

장수마을처럼 마을만들기 하는거 좋습니다. 우리 주민들이 직접 나서서 음식점이나 카페 이런 걸 만들고 운영하는 것은 대환영입니다. 수익금으로 주민들 돈도 벌고, 나머지는 다시 우리 동네에 필요한 사항들을 위해 쓸 수도 있고요. 그런데 외지인이 들어와서 경제적 이익만 취하고 빠져나가 버리는 것을 저는 정말 부정적으로 생각합니다.

- 북정마을 16동 통장 김00

(2) 주체: 민간단체

■ 극단 ‘서울괴담’

극단 서울괴담은 도시 재개발 지역이나 쇠퇴한 도시 공간에 예술적 활기를 불어넣어 지역을 재생시키고자 하는 예술단체이다. 서울괴담은 2012년부터 북정마을에서 정기적으로 공연제를 진행하고 있다. 2012년에는 마을 골목골목에서 주민들의 일상을 소재로 한 콩트와 인형극, 그림자극 등을 열었고, 2013년부터는 마을 주민들이 본인이 살아온 이야기를 소재로 직접 배우로 등장하였다.

서울괴담은 2013년 마을 내 방치되었던 빈 집을 개조하여 북정미술관으로 탈바꿈하였다. 지역 주민의 옛날 사진을 기증받아 지역 주민이 살아온 삶을 관람할 수 있는 마을 미술관으로 조성하였다. 북정미술관은 전시공간인 동시에 무대공간이기도 하다. 미술관 마당과 건물 앞 길을 정기공연제의 무대로 활용하고 있다.

서울괴담은 2013년 실제 마을 사람들을 캐릭터화 하여 마을이야기를 담아낸 ‘북정마을 사람들’이라는 연극을 월월축제 기간에 북정마을에서 한번, 그 이후 성북구민 여성회관에서 또 한번 진행하였다. 서울괴담의 유영봉 대표는 북정마을에 대해 다음과 같이 인터뷰하였다.

성북동 북정마을은 과거의 모습을 간직하고 있지만 개인적으로 미래적인 공간이라 생각했어요. 주민들 스스로 집과 집 사이에 다리를 만들어 편리하게 다닌다거나, 지형의 차이 때문에 지붕 위로 계단이 나있기도 하고요. 또 필요해 의해 주민들이 직접 텃밭을 만들어 공유하죠. 이러한 마을 특성 때문에 북정마을에 대해 관심을 갖게 되었고, 현재는 이렇게 이런 저런 마을관련 행사를 진행하고 있어요.

- 극단 서울괴담 대표 유00

(3) 주체: 공공기관

■ 성북 문화재단

성북문화재단은 북정마을의 마을축제인 월월축제를 이끄는 핵심 주체중 하나이다. 성북문화재단의 성북예술창작터는 ‘마을에 글씨를 입히다’라는 프로젝트를 통해 북정마을의 주요시설에 깃대를 만드는 사업을 진행하였다. 마을 곳곳을 안내하는 표지 역할을 하는 설치물을 제작함으로써 북정마을의 명소에 이정표를 제시하는 것이다. 또한 성북문화재단의 삼미교실은 2013년 8월 북정마을에 일시적인 장터를 열었었고, 2014년 6월에는 ‘한양도성탐방’이라는 주제로 북정마을이 코스에 포함된 순성 답사를 진행하였다.

■ 성북구 마을만들기 지원센터

성북구는 2011년 10월 서울시 최초로 ‘성북구 마을만들기 지원조례’를 제정·공표해 선도적으로 마을만들기 사업을 추진하고 있다. 또한 서울시 마을만들기를 체계적으로 지원하기 위한 중간조직인 ‘성북구 마을만들기 지원센터’를 2011년 설치하였다.

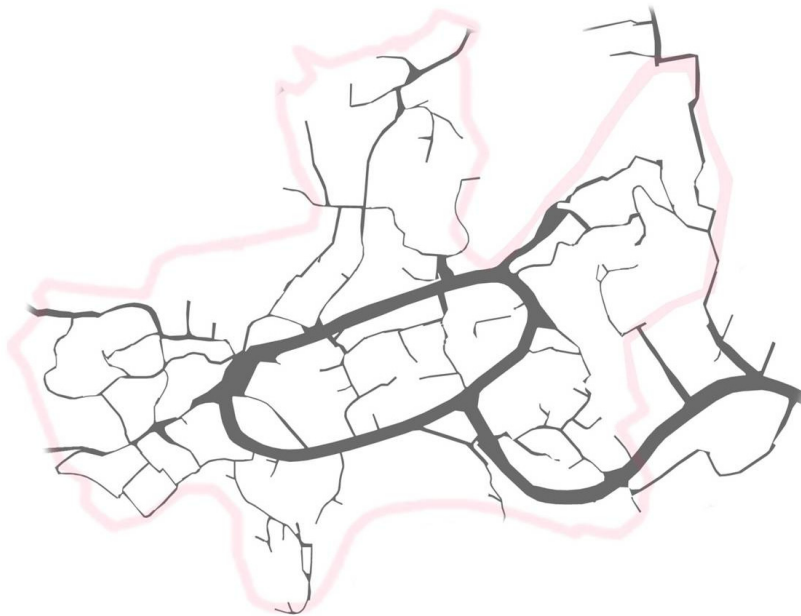
북정마을은 재개발과 관련한 주민간의 갈등이 있어왔고, 2012년에는 이웃 간 다툼 때문에 경찰서를 오가는 등 갈등이 고조되었다. 성북구는 이러한 상황을 극복하기 위해 2012년 북정마을을 대상으로 ‘찾아가는 마을학교’를 진행하였다. ‘찾아가는 마을학교’는 주민 역량 강화를 위한 아카데미 프로그램으로, 마을공동체에 대한 교육을 진행하는 일시적인 단기 프로그램이다.

‘찾아가는 마을학교’ 기간 동안 북정마을에서는 마을회의를 통해 주민들 스스로 ‘아름다운 북정’이라고 마을 이름을 작명하는 등 다양한 마을 관련 활동을 진행하였다. 이러한 노력의 일환으로 북정마을은 2013년 12월 ‘서울시 우수마을 공동체’에 선정되었다.

2. 장소자산

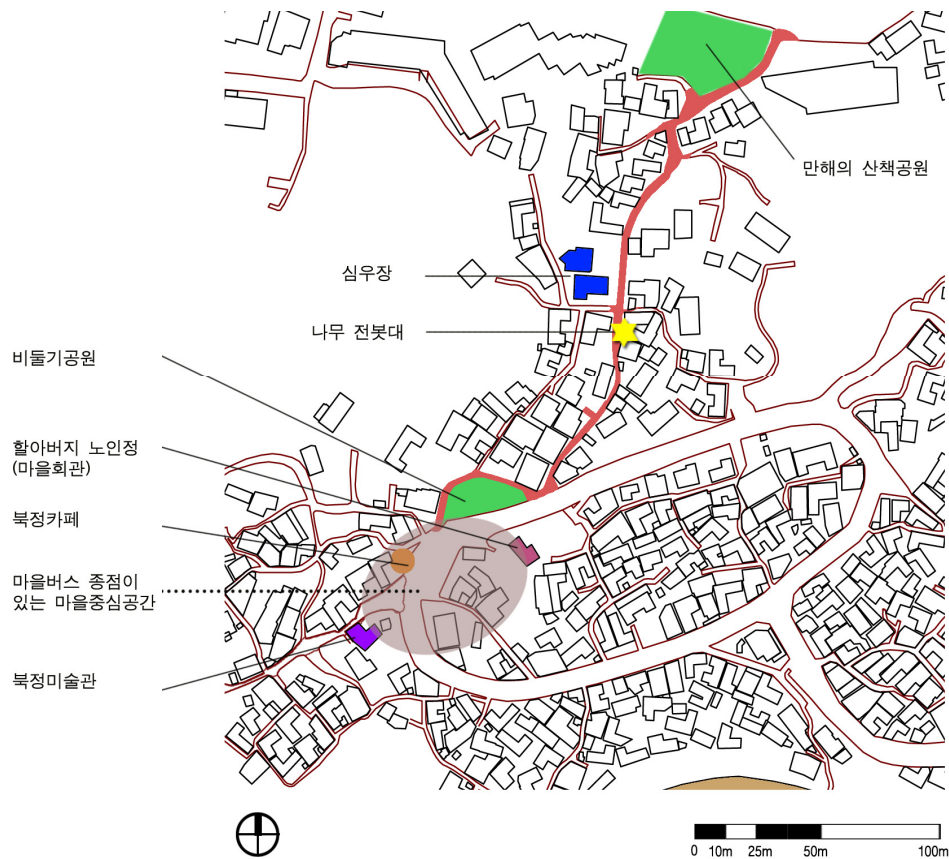
(1) 길과 가로경관

북정마을에는 폭 1~2m의 골목길, 막다른 길, 루프형의 도로 등 타 지역과 차별화된 지역 고유의 특성을 지니는 길들이 존재한다. 북정마을의 골목길은 1960~70년대에 유기적으로 형성되어 지금까지 남아있는 지역 고유의 독특한 자산이다.



<그림3-21> 북정마을의 길

북정마을에는 많은 골목길이 있지만 특히 마을 외부에서 진입하여 심우장을 지나가는 골목길은 북정카페, 북정미술관, 마을회관, 비둘기 공원, 마을버스 종점 등이 모여 있는 마을의 중심공간으로 이어진다. 이 골목길은 만해 한용운의 사택인 심우장을 찾아오는 방문객들이 많이 이용하고 있는 가로이다.



<그림3-22> 심우정 가는 골목 주변 현황도

이 길에서 마을로 올라오는 입구 초입에는 만해의 산책공원이라는 공공 공간이 구성되어 있어 심우정 진입구로서의 상징적 역할을 담당한다. 이 가로를 따라 걸으면 독립 운동가였던 한용운을 기념하기 위한 태극기들이 골목길에 걸려있고, 60-70년대에는 흔히 볼 수 있었지만 현재에는 서울 다른 지역에서는 쉽게 찾아볼 수 없는 나무 전봇대를 만날 수 있다.



<그림3-23> 만해의 산책공원



<그림3-24> 심우장 가는 길에
걸려있는 태극기

북정마을은 1960~70년대의 마을 모습을 간직하고 있다. 그 당시 구룡지를 따라 유기적으로 형성된 좁은 골목길은 아직까지 남아있다. 골목길의 끝자락에는 더 이상 길이 없는 막다른 길이 여러 군데 존재한다.

좁은 골목길과 막다른 골목 사이사이에는 평상이 있다. 여름에는 더 많은 평상들이 동네 곳곳에 펼쳐지며, 저녁이 되면 서로 반찬을 가지고 나와서 한 상을 차리고 같이 식사를 하는 풍경은 일상적이다. 노천에 위치한 평상뿐 아니라 회색 시멘트의 좁은 골목길을 따라 고무 대야를 이용한 화분과 화단이 놓여있는 경관은 북정마을의 독특한 가로경관이다.



<그림3-25> 북정마을 골목길



<그림3-26> 북정마을 평상

(2) 마을경관

■ 한양도성과 조화를 이루는 저층주거지 경관

북정마을은 서민 저층 주거지가 군집을 이루고 있으며, 바로 인접하여 한양도성이 지나간다. 북정마을의 저층 주거지는 주위의 산, 한양도성과 조화를 이루는데 이러한 경관은 다른 지역에서는 찾기 힘든 북정마을의 고유한 지역자산이라 할 수 있다.



<그림3-27> 한양도성과 조화를 이루는 마을경관

■ 구릉지형을 배려한 집합주거지 경관

북정마을은 1960~70년대 불량 주택이 밀집하여 형성되기 시작하여, 이후에는 지속적 주택개량을 통해 지금의 모습을 갖추게 되었다. 구릉지에 축대를 쌓아 대지를 만들어 집을 짓는 등 구릉지형의 특성을 고려한 마을 경관을 가지고 있다. 구릉지와 조화를 이루는 집합주거지 경관은 북정마을의 고유한 특성을 나타내며, 장소성을 드러내는 마을경관이다.



<그림3-28> 구릉지형을 배려한 집합주거지 경관

(3) 빈 집

북정마을은 10년 넘게 재개발구역으로 지정되어 집수리를 하기 보다는 방치되어 노후화가 심화되었다. 재개발과 각종 건축규제 때문에 집을 수리하는 것이 어렵자, 북정마을을 떠나는 주민도 점점 생겨났다. 재개발로 이익을 얻기 위해 집을 매입한 후 거주하지 않고 방치한 경우도 있다. 이러한 상황에서 발생한 공가 및 폐가는 북정마을이 갖는 지역 특유의 문제점을 반영하고 있는 네거티브(negative)한 지역자산이자, 향후 새로운 용도로 활용 가능한 잠재성이 있는 지역자산이기도 하다.

북정마을에는 빈 집이 총 13채 있다. 정확한 실태 조사를 위해 현장답사 및 마을 주민과의 동행을 통한 조사 분석을 진행하였다. 북정마을의 빈 집 유형은 크게 공가와 폐가로 나눌 수 있다. 본 연구에서 ‘공가’는 사람이 살고 있지 않지만 외관상으로는 사람이 사는지 살지 않는지 쉽게 파악하지 못하는 집을 지칭한다. 반면 폐가는 오랫동안 방치되어 관리가 되지 않아, 미관상 및 안전상의 문제가 가시화된 집을 지칭한다. 북정마을의 폐가는 4채이고 공가는 9채이다. 북정마을 빈 집의 현황은 <그림3-29>와 같다.



<그림3-29> 북정마을 빈 집 현황

북정마을의 빈 집 총 13채에 1번부터 13번까지 식별번호를 부여하였다. 각 번호에 해당하는 빈 집의 사유지/국유지 여부, 소유주, 공가/폐가 여부는 다음 <표3-4>와 같다.

<표 3-4> 북정마을 빈 집 특성

식별번호	사유지/국유지	소유주	공가/폐가
1	사유지	외지인	폐가
2	사유지	-	폐가
3	사유지	-	폐가
4	사유지	-	폐가
5	사유지	외지인	공가
6	사유지	외지인	공가
7	사유지	외지인	공가
8	사유지	-	공가
9	사유지	외지인	공가
10	사유지	-	공가
11	국유지	-	공가
12	사유지	외지인	공가
13	사유지	-	공가

- : 확인할 수 없음

건축가 비톨트 립진스키(Witold Rybczynski)는 “3~6%만 빈 집이 되면 근린주구의 붕괴현상이 나타난다.” 고 하였다. 빈 집이 많아지면 커뮤니티의 붕괴뿐 아니라 건물이 관리되지 않기 때문에 노후화가 가속화되어 건물 붕괴 위험도가 높아진다.

지역주민의 빈 집에 대한 인식을 조사하기 위해 심층인터뷰를 진행하였다. 북정마을 사람들은 대부분 본인의 집 근처에 있는 공·폐가의 위치를 알고 있었다. 빈 집에 대해서는 관리가 되지 않아 미관상으로도 좋지 않고, 붕괴 등의 문제가 생길까봐 우려된다는 의견이 대다수를 차지하였다.

빈 집 활용방안에 대해서는 미리 선택 가능한 답안을 제시하고 중복응답 및 자유로운 의견제시를 하게 하였다. 활용방안 보기는 서종균 외2인(2011:

62)의 연구에서 사용한 설문항목을 참고하여 다음과 같이 설정하였다.⁹⁾

- ① 마을카페, 식당 등을 설치하여 주민들이 공동으로 운영한다.
- ② 철거하여 쌈지공원이나 공동텃밭을 만든다.
- ③ 개보수하여 집수리하는 주민들을 위한 임시거주주택으로 활용한다.
- ④ 경로당, 공부방, 사랑방 등 주민공동시설로 활용한다.
- ⑤ 여행객을 위한 저렴한 숙소를 만들어 주민들이 공동으로 운영한다.
- ⑥ 공방 등 예술가들이 작업할 수 있는 공간으로 활용한다.
- ⑦ 공동부업 등을 할 수 있는 공동작업장으로 활용한다.

기본적으로 빈 집을 방치하기 보다는 활용하고자 하는 의견이 많았다. 중복응답이 가능하도록 한 결과 20명을 대상으로 한 조사에서 ①번에 대한 응답이 11명으로 가장 높았고, 그 다음으로 많았던 응답은 4명이 응답한 ⑤번이었다.

즉, 마을카페나 식당을 설치하여 주민들이 공동으로 운영하고자 하는 수요가 많이 존재하였고, 주민공동시설의 확충에 대한 수요도 일부 존재하였다. 몇몇 주민은 ②번 항목에 대해 이미 북정마을에는 충분한 휴식공간과 녹지공간이 존재한다고 대답하였다.

9) 성북구 삼전동 장수마을의 지역주민을 대상으로 장수마을에 존재하는 빈 집을 어떤 식으로 활용하면 좋을지에 대해 가가호호 방문하여 조사하였다.

3. 역사자산

(1) 문화재

■ 조선시대: 한양도성

한양도성은 태조 때부터 조선말까지 긴 시간을 통해 축성되고 수축되었다. 둘의 크기와 축성 방법은 각 시기별로 상이하다. 한양도성은 북정마을에 바로 인접하여 지나가는데, 일제강점기와 한국전쟁 때 파괴되었던 성북지구의 성곽을 1978년에 복원되어 현재의 모습에 이르고 있다.



자료: (좌) <http://fclkh.tistory.com/188>

(우) 2010년 월월축제 때 제작한 달력에 실린 사진

<그림3-30> 한양도성 성북지구 복원 전(좌, 1976)의 모습과 복원 후(우, 2011)의 모습

■ 일제강점기시대: 심우장

심우장은 독립 운동가였던 만해 한용운이 1933년에 지은 집이다. 한용운은 시인이자 독립 운동가이며 동시에 불교사상가였다. 3·1운동 당시에는 민족대표 33인 중 하나로 참여해 독립운동을 이끌었다. 심우장에서 한용운이 쓰던 방에는 연구논문집, 옥중 공판기록 등이 그대로 보존돼 있다. 만해가 죽은 뒤에는 외동딸 한영숙이 살았는데 일본 대사관저가 건너편에 들어서자 이사를 하였고, 만해의 사상연구소로 사용되었다.

(2) 근현대 역사문화경관

역사문화경관은 오랜 기간에 걸쳐 인간의 생활, 문화, 삶의 흔적이 축적된 것으로 일상생활과 가장 밀접하여 형성되는 도시경관이다.¹⁰⁾ 북정마을의 근현대 역사문화경관의 시기적 흐름을 한국전쟁 이후 형성된 역사문화경관과 1960~70년대 산업화시대 이후부터 현재까지 형성되어 온 역사문화경관으로 구분할 수 있다.

■ 한국전쟁 이후

북정마을 경로당 뒤편에 있는 성북2지구 재개발 비상대책위원회 안뜰에는 커다란 바위가 하나 있다. 마을 중심부의 높은 지대에 위치한 이 바위는 제사를 지내던 장소로, 바위 일대는 연난산 혹은 연단산이라 불리었다.

옛날에 6.25전쟁 이후에 저기 큰 바위가 있는 높은 지대를 연난산이라 불렀고, 이름이 점점 바뀌면서 연단산이라 불렀어요. 전쟁이후에 어린 아이들이 언덕에 올라가 연을 날리며 놀던 곳이었는데, ‘연날리던 곳’에서 이름이 유래해서 연난산이라 불렀던 것이지요.

- 북정마을 16통 통장 김00

■ 1960~70년대 산업화시대 이후부터 현재까지

1960~70년대 산업화시기에 형성되어 현재까지 남아있는 북정마을의 근현대 역사문화경관은 나무전신주, 연탄창고, 북정카페, 유기적이고 좁은 골목길, 1960~70년대의 서민주거지 주택 형태 및 재료 등이다. 북정마을은 60년대부터 불량 주택이 밀집하여 주거지가 형성된 모습이 아직까지 남아있다.

북정마을에 존재하는 나무전신주는 현재 서울의 다른 장소에서는 쉽게

10) 오진숙(2011). 『서울 서촌의 역사문화경관자원의 가치해석에 관한 연구』. 서울시립대 석사학위논문, p. 15.

볼 수 없는 북정마을만의 독특한 근현대 역사문화자산이다. 연탄창고는 북정마을의 중심 거점공간인 마을버스 종점에 위치한다. 북정마을의 절반에 가까운 집들은 아직까지 도시가스가 들어오지 않기 때문에, 연탄창고에는 현재에도 아직 연탄이 쌓여있다.



<그림3-31> 나무전신주



<그림3-32> 연탄창고

북정카페는 노상에 위치한 가건물인데, 예전에는 마을주민들이 술을 마시고, 노름을 하던 곳이었다. 현재는 원래 주인의 며느리가 가게를 물려받아 마을 주민들이 모여 밥을 먹고, 술을 먹으며 교류하는 마을 사랑방 역할을 하고 있다. 북정카페는 마을버스 종점에 위치하기 때문에 밥이나 술을 사먹지 않는 마을 주민들도 오며가며 북정카페에서 모이곤 한다.

북정마을은 1960-70년대의 서민주거지의 모습을 고스란히 간직하고 있다. 대표적인 예로는 유기적으로 형성된 골목길, 당시 서민주거지의 생활상을 반영하는 건축형태와 재료 소재 등을 들 수 있다. 이러한 요소들은 다른 지역에서는 쉽게 찾을 수 없는 북정마을의 고유한 자산으로서, 지역의 장소정체성을 명확히 보여준다.

북정마을의 골목길은 대부분 폭이 1~2m로 매우 좁으며 막다른 길이 많고, 집들은 구릉지에 밀집되어 있다. 이러한 특성과 좁은 필지 때문에 담장이 따로 없고 집의 측면부가 담벼락 역할을 하는 건물이 많고 막다른 길의 끝부분은 주택의 출입문으로 끝나곤 한다. 도로의 포장, 담벼락과 옹벽의 재료는 시멘트가 많은데, 이는 70년대에 주로 쓰이던 소재를 대표한다.



<그림3-33> 1960~70년대 모습을 간직한 북정마을

북정마을 16통의 통장인 김00씨와의 심층면담을 통해 이러한 북정마을의 근현대 역사문화경관에 관한 지역주민의 의견을 확인할 수 있었다.

한양도성도 가치가 있는 역사적인 것이지만, 이 동네 자체도 우리나라의 역사이자 문화예요. 흔히 서울의 마지막 달동네라고 하는데, 이웃들과 어울려 살아가는 모습이나, 서울 다른 지역과는 다른 마을 경관 자체가 우리의 문화이자 보존해야 하는 것입니다. 한양도성하고 같이 조화되게 우리 마을을 보존하고 유지했으면 합니다. 그리고 그 변화는 외부에 의한 것이 아니라 우리 주민들이 직접 이끌어가야 할 것입니다. 급작스러운 변화보다는 현재 상태대로 유지하면서 살기 좋게 정비가 되었으면 좋겠어요.

- 북정마을 16통 통장 김00

4. 관광자산

북정마을의 관광자산은 유형의 관광자산과 무형의 관광자산으로 분류할 수 있다. 유형의 관광자산으로는 북정미술관과 북한산 둘레길로 이어지는 한양도성 성곽길이 있다. 무형의 관광자산으로는 마을축제인 ‘월월(Wall-月)축제’와 극단 서울괴담이 주최하고 지역주민이 참여하는 마을 공연제가 있다. 공연제에서는 북정마을에 관한 내용이나 지역 주민의 삶의 이야기를 담은 마당극, 인형극 등을 공연한다.

위와 같은 북정미술관, 성곽길, 마을 축제와 공연제로 인해 외지인이 마을을 많이 방문하는 것에 대해 주민들은 어떤 생각을 가지고 있는지 조사해보았다. 마을에는 젊은 사람이 거의 없고, 재개발 사업 지정 이후 많은 사람들이 빠져나갔기 때문에, 외지인이 마을을 방문할 때 활기가 있어서 좋다는 응답이 많았다. 마을에 행사가 있을 때 지역주민들이 북정카페에 모여 직접 음식을 만들고 경제적 이익을 얻는 활동을 하는데, 외지인 방문이 많은 다양한 행사기간에 경제적인 이익이 주민들에게 환원되기 때문에 환영한다는 의견도 들을 수 있었다.

(1) 유형의 관광자산

■ 북정미술관

북정미술관은 극단 서울괴담이 2013년에 조성한 미술관으로, 방치되었던 빈 집을 원래 모습을 최대한 살리며 개조한 공간이다. 공연제가 있을 때는 북정미술관의 마당과 미술관 앞의 길을 중심 무대로 사용한다. 지역주민과의 심층면담을 통해 서울괴담 측에서 매달 집주인에게 공간의 사용료를 낸다는 사실을 확인하였다.

북정미술관에는 지난 2013년 5월 9일까지 마을 주민의 옛날 사진을 기증

받아 ‘성북동 옛날 사진전’을 전시하였고, 이후 아트제안이라는 예술인 그룹이 ‘가장 높은 미술관, 가장 낮은 이야기’라는 주제로 6월 30일까지 작품을 전시하였다. 심우장 대문 맞은 편 담벼락에는 북정미술관을 홍보하는 벽보가 붙어 있다. 홍보내용을 통해 지역 주민들의 오랫동안 북정마을에서 살아온 자부심을 느낄 수 있다. 홍보내용은 다음과 같다.

위로 조금만 올라 오시면 성곽과 마을이 아름다운 북정마을과 북정미술관이 있습니다. 안보고 가시면 평생 후회 하실 것입니다.

-북정마을 주민일동-



<그림3-34> 북정미술관



<그림3-35> 북정미술관 홍보 벽보

마을 주민들은 자신들의 옛날 생활 모습이 담긴 사진을 보러 찾아온 사람들이 많은 것에 대해 자랑스럽게 생각하고 있었다. 이러한 활동들은 지역 주민으로 하여금 마을에 대한 애착심을 고취시키고 마을의 역사·문화적 가치를 인식하게 하는데 도움이 될 수 있다.

서울괴담 대표 유00씨와의 인터뷰를 통해, 옛날 사진전을 전시할 때는 사전에 미술관에 전시할 프로그램을 마을 주민과 상의해서 결정하였다는 사실을 알 수 있었다. 그러나 이후 미술관의 전시 내용이 주민들과 별다른 소통

없이 변경되어 자신들이 기증한 사진들이 창고에 쌓여있는 것에 대해 불만스러워 하는 주민들의 의견을 들을 수 있었다.

■ 북한산 둘레길로 연결되는 한양도성 성곽길

북정마을에는 한양도성이 지나가고 도성 옆으로 성곽길이 있다. 종로구 방향인 성 안쪽은 걷기 좋게 정비되어 있다. <그림3-38>의 지점 ‘A’의 경우 북한산 둘레길로 갈 수 있는 성곽길이다. 성 안쪽으로는 군부대가 있기 때문에 성 밖 북쪽의 성곽길로만 통행이 가능하다. 또한 A지점은 와룡공원과 바로 연결이 되기 때문에, 와룡공원 남쪽으로 길을 따라 내려가면 성균관대학교 후문을 지나 삼청동으로 연결이 가능하다.

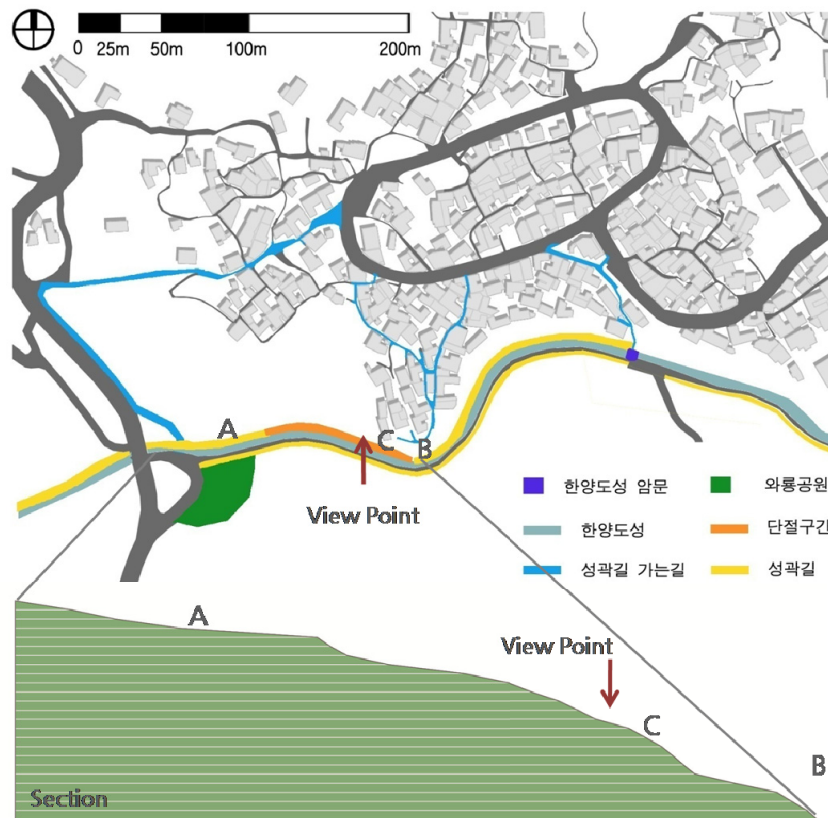
북정마을 내에도 성곽길이 있는데, <그림3-38>의 지점 ‘B’의 동쪽 부분이다. B지점에서 동쪽으로 이어지는 성곽길은 대체로 지형이 평탄하기 때문에 산책로로 정비가 되어있으나 A와 B지점 사이 구간은 급경사의 산길이 있어 편리한 통행을 위한 환경이 조성되어 있지 않다.



<그림3-36> ‘A’ 지점



<그림3-37> ‘B’ 지점



<그림3-38> 북정마을 성곽길 현황

A지점과 B지점 사이에서는 한양도성과 어우러진 저층주거지 경관을 볼 수 있는 뷰포인트가 있다. 2011년 월월축제때 이 부근에서 찍은 사진이 마을달력사진에 실리기도 했다. 또한 이곳에서는 높은 위치에서 전망하는 서울시내의 경관을 볼 수 있다.

현재 마을버스를 타고 북정마을로 온 뒤 성곽길로 향하는 등산객들은 먼 길을 돌아서 성곽길로 접근하고 있다. 만약 A지점과 B지점 사이를 연결하는 길을 정비한다면 북정마을에서 성곽길로 더 빠르게 연결될 것이고, 마을과 내 가로들이 네트워크가 더욱 연결성 있게 될 것이다.



<그림3-39> 'C' 지점



<그림3-40> 뷰포인트에서 바라본
한양도성과 북정마을의 경관

(2) 무형의 관광자산

■ 월월(Wall-月)축제

마을 축제인 월월(Wall-月)축제는 2009년부터 매년1회 진행되는 북정마을의 행사이다. 월월축제의 명칭은 성곽 옆에 위치한 마을이라는 특성을 강조한다. 성곽과 달빛(Wall-月) 아래에서 세대 간 벽과 마음의 벽을 뛰어넘는(越-Wall)다는 중의적인 의미를 갖고 있다.

축제의 시작은 국민대학교 예술대학 공연예술학부 이해경 교수의 제안으로 시작되었고, 지역주민과 국민대학교, 성북구청의 협력으로 진행되었으며 2012년부터는 국민대학교 대신 성북문화재단에서 관장하고 있다.

월월축제를 통해 마을 내 공원인 비둘기쉼터가 조성되었다. 비둘기 공원은 시인 김광섭의 성북동 비둘기라는 시에서 영감을 받아 조성된 쉼터이다. 또한 행사기간에는 주민이 참여하는 연극제와 사진전 등의 예술 활동, 마을 지명 유래를 모티브로 한 오브제로서의 맷돌 구입 및 두부 만들기 행사 등이 진행되었다. 현재 맷돌은 북정미술관에 전시되어 있다. 축제기간에는 다양한 프로그램들이 진행되는데, DJ실을 만들고 다방 마담이 한복을 입는 등 옛날 다방을 재현하기도 하였다.

■ 서울괴담 북정마을 공연제

공연제는 극단 서울괴담이 북정마을에서 진행하는 정기적인 행사이다. 2012년부터 매년 진행되는 이 행사는 실내에서 진행되는 일반적인 연극과는 달리 마을 내 길목과 평상에서 인형극, 마당극, 그림자극 등의 공연을 하는 야외 축제이다.

2012년에는 7월 7일에서 7월 8일까지 이틀 동안 ‘기이한 마을버스 여행-성북동’이라는 제목으로 진행하였고, 2013년에는 7월 6일에서 7월 7일까지 이틀 동안 ‘기이한 마을여행2-오정자’ 이라는 제목으로, 2013년에는 2014년에는 7월 19일에는 ‘북정 블루스’라는 제목으로 진행하였다.

연극의 내용은 지역주민의 삶이나 북정마을의 재개발 이슈와 관련된 내용을 주로 선보인다. 2013년부터는 공연제에 대한 주민의 참여가 증대되었다. 주민들이 공연에 직접적으로 참여하며 연기자로 역할하기 시작한 것이다. 자신이 살아가는 공간에서 자신의 삶의 이야기를 하는 연극제에 대해 주민들은 긍정적인 의견을 갖고 있었다. 특히, 다른 어느 지역에서도 쉽게 찾아볼 수 없는 북정마을만의 고유한 자랑거리라는 의견을 심층면담을 통해 들을 수 있었다.

제4장 북정마을의 지역자산을 활용한 통합적 재생방안

제1절 기본방향

1. 통합적 재생의 목표 및 전략

북정마을의 현황을 반영한 통합적 재생의 목표는 물리적 재생·사회적 재생·경제적 재생의 측면으로 구분하여 설정할 수 있다.

물리적 재생의 목표는 노후화된 거주환경을 개선하고 지역의 장소성·정체성을 보존하는 것이다. 북정마을의 물리적 재생을 달성하기 위한 전략은 다음과 같다. 첫째, 공공기관에서는 북정마을에 거주하는 사회적 취약계층의 주거안정을 고려하여 주택개량을 지원한다. 북정마을에는 노후주거지에 세입자, 기초생활수급자 및 노인층이 많이 거주하여 주거복지가 필요한 지역이다. 둘째, 생활문화경관 보존을 고려하여 쾌적하고 안전한 환경으로 골목을 정비한다. 셋째, 지역주민이 자발적으로 마을경관에 관한 협정을 체결한다. 넷째, 공가·폐가와 같은 빈 집을 개·보수하여 주민공동이용시설로 조성하고 주민이 주도적으로 운영하여 유지·관리한다.

사회적 재생의 목표는 기존 커뮤니티를 보존하고 주민역량강화를 통해 주민참여를 확대하는 것이다. 북정마을의 사회적 재생을 달성하기 위한 전략은 다음과 같다. 첫째, 지역 주민을 대상으로 역량강화를 위한 교육을 실시한다. 둘째, 주민 합의를 통해 주민대표모임을 구성하고 이를 주민협의체로 공식화한다. 셋째, 공공기관은 주민 참여 코디네이터를 파견하여 주민과 소통하고 협력한다.

경제적 재생의 목표는 사회적 취약 계층이 많이 거주하는 북정마을의 지역 특성을 반영하여, 기존 거주민의 주거안정성 확보를 위해 지역주민의 경제적 자립기반을 마련하는 것이다. 북정마을의 경제적 재생을 달성하기 위

한 전략은 다음과 같다. 첫째, 지역 주민의 일자리에 대한 수요 및 노동 역량 등 주민의 특성과 여건을 반영하여, 지역 주민이 주도적으로 이끄는 마을기업을 설립한다. 둘째, 지역의 역사·문화적 특성을 살린 관광 콘텐츠를 개발하고 이를 통해 지역을 활성화한다.

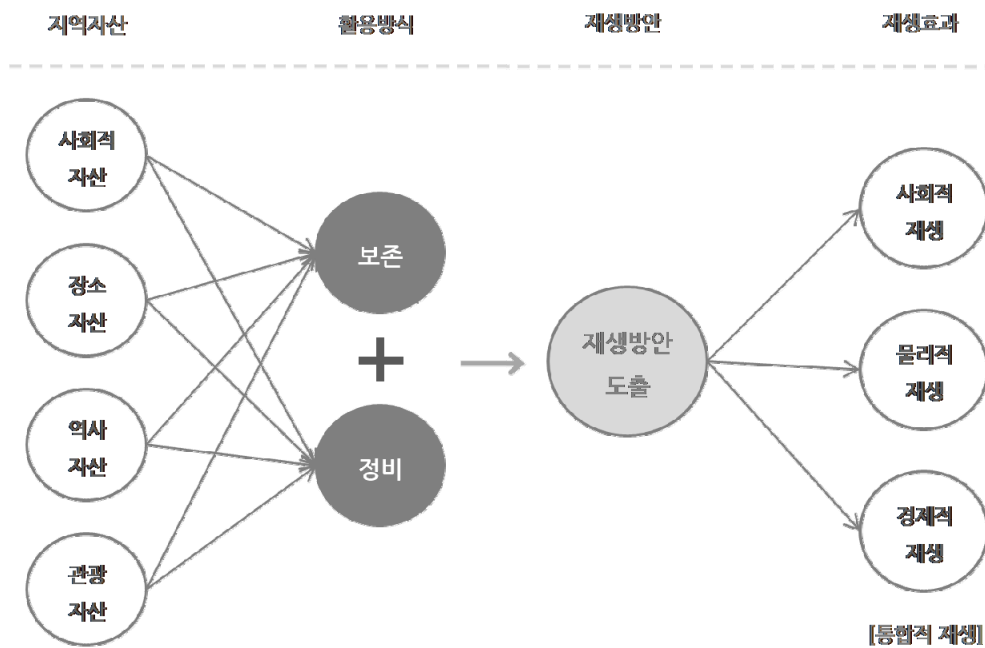
<표 4-1> 북정마을 통합적 재생의 목표 및 전략

구 분	목 표	전 략
사회적 재생	<ul style="list-style-type: none"> - 기존 커뮤니티 보존 - 주민역량 강화를 통한 주민참여 확대 	지역 주민을 대상으로 역량강화를 위한 교육 실시
		주민 합의를 통한 공식적인 주민협의체 구성
		공공의 주민 참여 코디네이터 파견
물리적 재생	<ul style="list-style-type: none"> - 노후화된 거주환경의 개선 	사회적 취약계층의 주거안정을 고려한 주택 개량지원
		생활문화경관 보존을 고려한 골목환경정비
	<ul style="list-style-type: none"> - 지역 고유의 장소성과 정체성 보존 	마을경관에 관한 지역주민의 자발적 협정체결
		빈 집을 활용한 주민공동이용 조성 및 운영
경제적 재생	<ul style="list-style-type: none"> - 주거안정성 확보를 위한 주민의 경제적 자립기반 마련 	지역주민이 주도하는 마을기업설립
		역사·문화적 특성을 살린 관광 콘텐츠 개발 및 지역 활성화

2. 지역자산을 활용한 통합적 재생의 틀

북정마을의 통합적 재생을 위한 지역자산은 사회적 자산, 장소자산, 역사 자산, 관광자산이다. 네 가지 유형의 지역자산을 활용하여 사회적 재생, 물리적 재생, 경제적 재생에 활용하는 틀은 <그림4-1>과 같다. 통합적 재생을 위한 지역자산 활용 방식은 크게 보존, 정비 두 가지로 분류한다.

보존 방식은 지역자산 중 지켜가야 하는 것을 보존함으로써 지역을 재생하는 방식이고, 정비 방식은 지역자산의 잠재적 요소를 활용하여 개조하거나 신설하는 방식을 뜻한다. 통합적 재생은 점진적 과정으로, 변화의 상태를 관리한다는 점에서 보존과 정비 방식을 동시에 고려해야 한다.



<그림4-1> 지역자산을 활용한 통합적 재생의 틀

제2절 북정마을의 지역자산을 활용한 통합적 재생

1. 사회적 자산을 활용한 재생방안

북정마을의 사회적 자산을 활용한 재생방안은 <표4-2>와 같다. 사회적 자산을 활용하여 도출된 재생방안은 ‘주민합의를 통한 공식적인 주민협의체 구성’, ‘지역주민이 주도하는 마을기업설립’, ‘주민 교육을 통한 역량강화’, ‘주민 참여 코디네이터 개입을 통한 민관협력’, ‘사회적 취약계층의 주거안정을 위한 주택개량지원’이 있다.

이 중 사회적 재생효과를 가지는 재생방안은 ‘지역 주민을 대상으로 역량강화를 위한 교육실시’와 ‘주민 합의를 통한 공식적인 주민협의체 구성’, 그리고 ‘공공의 주민 참여 코디네이터 파견’으로, 주민역량 강화를 통해 주민들의 마을활동 참여를 확대하는 효과가 있다.

‘지역주민이 주도하는 마을기업 설립’은 지역 주민의 경제적 자립기반을 마련하는 경제적 재생효과 뿐 아니라 주민간의 교류를 촉진하여 커뮤니티가 강화되는 사회적 재생효과도 가져온다.

사회적 자산을 활용한 재생방안 중 물리적 재생에 효과가 있는 것은 ‘사회적 취약계층의 주거안정을 고려한 주택개량지원’이다. 북정마을의 열악한 주택을 부분적으로 개량해감으로써 지역 주민이 살아가는 주거환경을 보다 쾌적하고 안전하게 바꿀 수 있다.

<표 4-2> 북정마을의 사회적 자산을 활용한 재생방안

지역자산		활용방식		재생방안
사회적 자산		보존	정비	
주체: 지역 주민	주민의 커뮤니티 활동, 마을 활동 참여도 및 주민역량	40~50년 동안 형성된 주민 사이의 유대감 유지	기존 계모임 형식에서 공식적이고 체계적인 조직으로 정비	주민 합의를 통한 공식적인 주민협의체 구성
			마을 내 주택수리 단체를 마을기업으로 조직	지역주민이 주도하는 마을기업 설립
주체: 공공 기관	성북구 마을 만들기 지원센터	-	일시적이었던 주민교육 프로그램을 지속적인 것으로 변화	지역 주민을 대상으로 역량강화를 위한 교육실시
	성북구청 및 서울특별시	-	북정마을 코디네이터 양성 및 파견	공공의 주민 참여 코디네이터 파견
		기존 주택개량지원 주거복지 프로그램 활용	-	사회적 취약계층의 주거안정을 고려한 주택개량지원

- : 해당없음

(1) 주민 합의를 통한 공식적인 주민협의체 구성

북정마을에는 공식적인 주민대표모임이 부재하다. 주민협의체를 조직한다면 공공기관과의 소통이 원활해 질 수 있으며, 시민단체의 지원을 적극적으로 유치·활용할 가능성이 커진다.

북정마을 주민들과의 인터뷰 결과, 향후 공식적인 주민협의체가 조직된다면 참여하겠다는 의사를 인터뷰 대상자 전원이 밝혔다. 처음부터 주민합의를 통해 공식적인 주민협의체를 조직하기는 어려우므로, 기존 계모임인 ‘북성회’의 월별 모임을 중심으로 임시적인 주민모임을 운영하는 것을 고려할 수 있다.

(2) 지역 및 주민 특성을 반영한 마을기업 설립 및 일자리 창출

마을기업이란 “마을주민이 주도가 되어, 지역의 각종자원을 활용하여, 안정적 소득 및 일자리를 창출하는 마을 단위의 기업”을 의미한다.¹⁾ 마을기업은 사회적 기업과 유사한 개념이지만 마을이나 지역사회를 기반으로 활동한다는 점에서 차이가 있다.

북정마을과 유사한 한양도성 인접 노후주거지인 성북구 삼선동 장수마을에는 마을기업 ‘동네목수’가 설립되어 운영 중이다. 동네목수는 행정안전부의 마을기업 공모에 당선되어 본격적인 마을기업 활동을 시작하였고, 주로 취약계층의 집수리나 마을 골목에 있는 평상수리, 빈 집의 개·보수를 통해 마을공동이용시설을 조성하는 사업을 진행하고 있다.

마을기업을 통해 일자리를 창출하고 마을 주민을 고용하려면, 마을 주민의 역량과 특성을 정확히 파악해야 한다. 북정마을에는 건설임용노동에 종사하고 있거나 종사하였던 사람들이 많이 거주한다. 주민 심층인터뷰를 통해 마을 내 일자리가 생길 경우 참여의사를 밝혔던 대부분의 주민들은 주택

1) 안전행정부, 2011, 마을기업 추진지침(안)

수리와 관련한 업종을 희망하였다. 북정마을에는 이미 장수마을의 동네목수 처럼 마을 내 주택수리와 관련한 활동을 하는 단체가 존재한다. 이 단체의 대표 오00씨는 심층인터뷰를 통해 여건이 되면 마을기업 형태로 활동하고 싶다는 의사를 밝혔다. 향후 북정마을에 주민 주도의 마을기업이 설립될 경우 북정마을의 특성을 가장 잘 반영할 수 있는 마을기업은 건설임용업과 관련된 기업이다.

북정마을에는 현업에서 은퇴한 고령자의 비율이 상대적으로 높기 때문에 이들의 노동력을 고려하는 것이 필요하다. 고령이나 질병 등으로 강도 높은 노동에 참여하기 힘든 경우에는 관련 기술과 경험을 바탕으로 자문하는 역할 등의 업무를 담당할 수 있다.

(3) 주민 교육을 통한 역량강화

성북구 마을만들기 지원센터는 지난 2012년에 일시적으로 북정마을 지역 주민을 대상으로 주민역량 강화를 위한 아카데미 프로그램을 진행하였다. 북정마을은 주민 주도의 마을관리를 하고자 하는 주민들의 의지는 존재하나, 체계적인 주민조직이 부재한 상황으로 장기적인 관점에서의 주민 역량 강화를 위한 교육활동이 필요하다.

(4) 주민 참여 코디네이터 양성 및 파견

주민설명회와 같이 주민 전체를 대상으로 하는 공식적인 자리는 공공기관이 직접 준비하고 진행할 수 있으나, 마을단위 주민협의체 회의는 수시로 이루어지기 때문에, 지역주민과 공공기관 사이의 원활한 소통과 협력을 위해서는 경험과 노하우가 축적된 주민 참여 코디네이터의 파견이 필요하다.²⁾

2) 서종균, 김윤이, 김준희(2011). 『장수마을 주거환경개선을 위한 주거실태조사』 . 한국도시연구소. p. 121.

서울시와 성북구와 같은 지방정부는 주민 참여 코디네이터를 교육하고 양성하여 통합적 재생이 필요한 북정마을 같은 지역에 파견하는 방안을 고려해야 한다.

(5) 세입자의 주거안정과 마을경관을 고려한 주택 개량 지원

북정마을의 주민들은 대다수가 노령층, 세입자, 기초생활수급자 등의 사회적 취약계층이기 때문에, 주거환경개선에 있어 급격한 변화보다는 필요한 부분을 부분적으로 개량하는 방식이 필요하다. 지역주민의 주거안정을 보장하기 위해 기존 서울시 또는 성북구의 주택개량지원 주거복지 프로그램과 연계를 도모하는 것이 필요하다.

2. 장소자산을 활용한 재생방안

북정마을의 장소자산을 활용한 재생방안은 <표4-3>과 같다. 장소자산을 활용하여 도출된 재생방안은 ‘마을경관에 관한 지역주민의 자발적 협정 체결’, ‘생활문화경관 보존을 고려한 골목환경정비’, ‘빈 집을 활용한 주민공동이용시설 조성 및 운영’이 있다.

‘마을경관에 관한 지역주민의 자발적 협정 체결’과 ‘생활문화경관 보존을 고려한 골목환경정비’의 사회적 재생효과는 주민간의 교류를 증진시켜 커뮤니티를 강화하고 주민참여가 활성화된다는 점이다. 물리적 재생효과는 골목길이나 개별주택, 가로를 포괄하는 마을 경관을 기존의 장소성을 유지하면서 개선한다는 점이다. 경제적 재생효과는 물리적 재생효과에서 유도되는 것인데, 만약 북정마을 특유의 장소성을 지닌 공간들이 보존된다면 향후 이러한 요소를 통한 지역 활성화를 통한 경제적 재생 가능성을 예측할 수 있다.

‘빈 집을 활용한 주민공동이용시설 조성 및 운영’의 사회적 재생효과

는 주민공동이용시설이 확보되어 주민 간 교류가 많아질 수 있다는 점이다. 물리적 재생효과는 미관적으로 문제가 있는 빈 집을 안전하고 쾌적한 환경으로 조성하여, 마을의 물적 환경을 개선한다는 점이다. 경제적 재생효과는 주민공동이용시설이 마을기업 등으로 활용될 경우 나타날 수 있다.

〈표 4-3〉 북정마을의 장소자산을 활용한 재생방안

지역자산	활용방식		재생방안
	보존	정비	
마을경관	한양도성과 조화를 이루며, 1960~70년대 모습이 남아있는 구릉지형 저층주거지 경관의 보존	주택개량을 통한 주거환경개선	마을경관에 관한 지역주민의 자발적 협정체결
골목길 및 가로경관	유기적으로 형성된 골목길 보존과 평상, 화분 등 가로경관 보존 및 골목을 중심으로 한 공동체 문화 유지	안전하고 쾌적한 보행환경으로 정비	생활문화경관 보존을 고려한 골목환경정비
빈 집	-	개·보수를 통한 활용	빈 집을 활용한 주민공동이용시설 조성 및 운영

- : 해당없음

(1) 마을경관에 관한 지역주민의 자발적 협정 체결

북정마을은 성북2주택 재개발예정구역으로 지정되어 10년 넘게 재개발예정구역으로 지정되어 있는데, 이는 주민들에게 주택수리 등의 주거환경 개

선과 관련해 제약요소로 작용하고 있다. 최근 서울시는 정비예정구역으로 지정되었지만 주민이 요청하는 지역은 정비예정구역 해제를 적극 추진하겠다고 발표하였고, 한양도성 주변 성곽마을의 물리적·사회적·경제적 특성을 고려하며 마을을 보존하고 재생하려는 움직임을 보이고 있다. 개발 패러다임의 변화 속에서 북정마을은 재개발 사업의 시행보다는, 보다 나은 주거환경을 확보하기 위한 주택개량 활동이 현실적으로 필요한 실정이다.

북정마을은 서울 한양도성과 조화를 이루는 저층주거지 마을 경관 모습을 간직하고 있다. 또한 1960~70년대 구릉지에 형성된 서민주거지의 집합주거 경관을 지금까지 그대로 유지하고 있다. 이러한 북정마을 경관 특유의 정체성과 근현대적 도시경관으로서의 역사적 가치를 존중할 필요가 있다. 따라서 주택을 개량할 때는 인접한 한양도성과의 관계, 구릉지에 형성된 집합주거지 경관 등의 여건을 고려하는 것이 필요하며, 마을주민들의 합의하에 마을협정을 체결하는 것이 필요하다.

(2) 생활문화경관 보존을 고려한 골목환경정비

북정마을은 골목이 좁고 경사가 심해 계단이 많으며 마을 내 루프형 도로를 제외하고는 차량 진입이 불가능하다. 일부 주민들이 원하는 것처럼 폭 1~2m의 골목길을 확장하여 4m 이상의 소방도로를 설치하려면 많은 집들이 철거돼야하기 때문에 이는 현실적으로 불가능하다. 무엇보다 1960년대에 마을이 형성되며 유기적으로 생겨난 골목길이 사라지게 되고, 현재처럼 평상, 화분, 화단, 담벼락 역할을 하는 주택의 벽체 등이 어우러진 가로경관도 사라질 것이다. 또한 골목을 중심으로 한 공동체 문화도 약해질 수 있다.

따라서 현재의 가로경관을 그대로 보존하며 안전하고 쾌적한 보행환경으로 정비해 나가는 것이 필요하다. 골목을 정비할 때는 해당 골목에 거주하는 주민들이 참여하여 보존해야 할 지역자산에 대해 합의하고, 선출된 자산

을 지켜나가려는 노력이 필요하다.

(3) 빈 집을 활용한 주민공동이용시설 조성 및 운영

현재 북정마을에는 빈 집이 13채 존재한다. 빈 집이 생긴 주된 이유는 외지가옥주들이 재개발로 인한 이익을 기대하며 투자를 목적으로 집을 구입한 후, 사업이 추진되지 않자 방치하였기 때문이다. 빈 집으로 인해 발생할 수 있는 문제를 예방하고 해결하기 위해 방치된 빈 집을 새롭게 활용하려는 노력이 필요하다.

빈 집을 방치하는 것이 아니라 적극적으로 활용하여 마을의 자원으로 바꾸어나가는 노력이 필요하다. 현재 북정마을 내에 위치한 빈 집은 소유주가 확인되지 않은 집들을 제외하면 전부 외지 가옥주가 소유하고 있는 형태이다. 집을 방치해두는 외지 가옥주의 경우 세입자가 없어 월세 수입을 얻지 못하고 있으며, 국유지의 지상권을 소유한 경우 변상금 문제가 겹쳐, 투자금액을 회수하지 못한 채 재개발사업이 진행되기만을 마냥 기다리고 있다.

빈 집의 방치가 장기적으로 지속되는 것은 성북구청과 북정마을 주민 뿐 아니라 외지가옥주에게도 문제가 되기 때문에 빈 집을 활용할 수 있는 방안을 모색해야 한다. 북정마을 주민들은 빈 집을 활용해 주민공동이용시설로 이용하자는 의견에 대다수 찬성하였다. 앞서 북정마을 지역 주민을 대상으로 진행한 면담에서 희망하는 빈 집의 활용방안에 대해 물어보았을 때 ‘마을식당을 조성하는 것이 좋다’는 답변의 응답 비율이 가장 높았다. 북정마을에는 ‘판매 및 응대’와 관련한 업종으로 마을 내에서 일을 하길 희망하는 주민들이 다소 존재하였다. 또한 일부 주민들은 빈 집을 활용해 쉼터 등의 공동체시설을 조성하는 것을 원하였다.

빈 집을 사용하는 방법은 매입하는 방식과 임차하는 방식이 있는데, 매입의 경우 초기 투자비용이 높기 때문에 재생이 진행되는 초기단계에는 적합

하지 않다. 외지가옥주와 협의가 잘 될 경우 적절한 임대료를 지불하는 방식으로 임대차계약을 체결하는 것이 가장 좋다.

성북구 장수마을의 경우 “개·보수 비용을 경제적으로 부담스러워하거나 신규로 투자하기 꺼려하는 외지가옥주에 대해서, 성북구청이 지원하여 ‘동네목수’가 개·보수를 무료로 진행하고, 그 비용에 해당하는 기간만큼 무료 임대차계약을 체결하는 방법 등을 사용하여 외지 가옥주의 참여를 유도”하고 있다.³⁾ 북정마을에도 장수마을의 동네목수와 비슷한 조직이 이미 형성되어 있고, 향후 마을기업으로 변화할 가능성이 높기 때문에 장수마을 사례를 북정마을에도 적용가능 할 것으로 보인다.

3. 역사자산을 활용한 재생방안

북정마을의 역사자산을 활용한 재생방안은 <표4-4>와 같다. 역사자산을 활용하여 도출된 재생방안은 문화재와 1960~70년대 근현대 생활경관을 활용한 ‘역사·문화적 특성을 살린 관광 콘텐츠 개발 및 지역 활성화’이다.

도출된 재생방안의 사회적 재생효과는 지역 주민들로 하여금 마을의 역사·문화적 가치를 인식하게 하여 지역 애착심을 고취하는데 도움이 된다는 것이다. 물리적 재생방안으로는 근현대 역사문화경관을 보존함으로써 지역의 장소성을 유지한다는 점과 생활의 편의를 고려한 정비를 통해 물적 환경을 개선한다는 점이다. 경제적 재생방안은 방문객 증가 및 지역 활성화를 통해 발생할 수 있는 잠재적인 이익 창출효과이다.

3) 서종균, 김윤이, 김준희(2011). 앞에 든 책. p. 106.

<표 4-4> 북정마을의 역사자산을 활용한 재생방안

지역자산	활용방식		재생방안
역사자산	보존	정비	
문화재	한양도성과 심우장 원형 복원 및 보존	-	역사·문화적 특성을 살린 관광 콘텐츠 개발 및 지역 활성화
1960~70년대 근현대 역사문화경 관	연단산 제사바위, 나무 전신주, 연탄창고의 원형 보존 및 장소성을 드러내는 재료의 물성 등 유지	북정카페와 개별 주택들은 생활 편의를 고려하여 정비 및 관리	

- : 해당없음

연단산 제사바위와 나무 전신주, 연탄창고는 북정마을의 과거부터 현재까지의 생활상이 반영된 경관으로 근현대 역사문화경관 가치를 지닌다. 북정마을 건축물의 포장, 옹벽의 재료는 주로 시멘트이다. 시멘트는 1960~70년대 주로 쓰이던 재료로, 당시의 모습을 간직하고 있는 북정마을에는 아직까지 대부분의 도로 포장과 건축물 옹벽이 시멘트 재료로 되어있다.



<그림4-2> 북정마을 도로 및 옹벽의 시멘트 재료

북정마을은 지역 주민들 간의 소통과 합의를 통해 ‘역사적 가치를 잘 드러내는 것, 보존해야 하는 자산인 것’을 선출하여 보존하는 동시에, 생활 여건의 개선도 고려하는 근현대 역사문화경관의 보존·관리 수법이 필요하다. 만약 시멘트 소재가 그 당시 생활상을 잘 반영하기 때문에 보존가치가 있다고 판단되나, 더 좋은 소재를 쓰는 것이 현재의 쾌적한 생활을 위해 적합하다고 판단된다면 다른 재료를 사용하여 벽체 등을 조성하되 시멘트 재료의 물성이나 분위기를 가지게끔 디자인 가이드라인을 제시하도록 한다.

4. 관광자산을 활용한 재생방안

북정마을의 관광자산을 활용한 재생방안은 <표4-5>와 같다. 관광자산을 활용하여 도출된 재생방안은 북정미술관과 성곽길, 마을축제와 정기 공연제를 활용한 ‘역사·문화적 특성을 살린 관광 콘텐츠 개발 및 지역 활성화’이다.

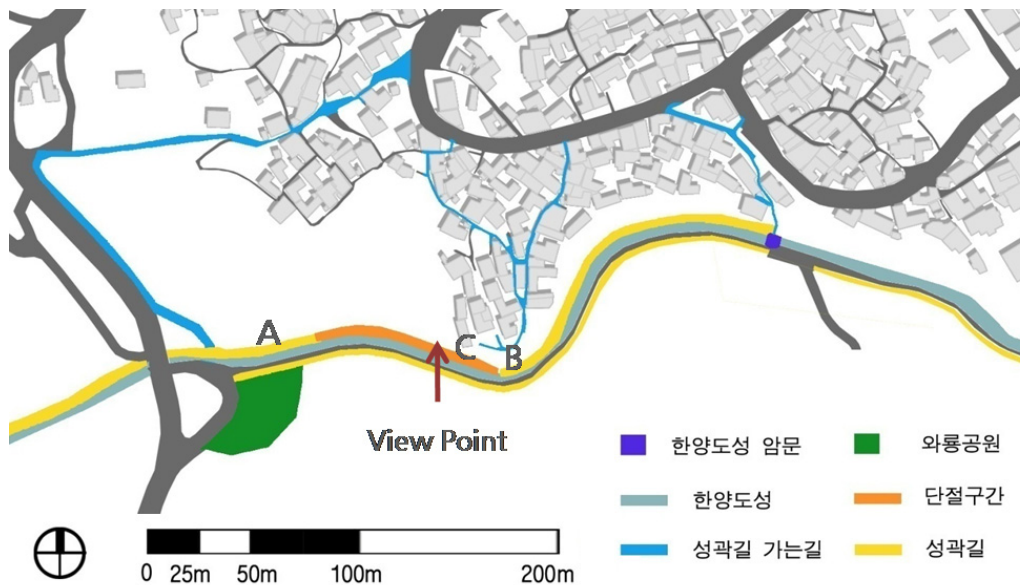
도출된 재생방안의 사회적 재생효과는 마을축제나 마을에서 열리는 예술 단체의 정기 공연제를 통해 주민간의 교류가 증진될 수 있다는 점이다. 또한 북정미술관에서 전시될 내용을 협의하는 과정을 통해 주민 역량이 성장하고 마을활동에 대한 참여가 유도될 수 있다. 물리적 재생효과는 단절된 산길을 연결하여 북정마을 내에 성곽과 연계된 보행 네트워크를 확장하는 것이다. 경제적 재생효과는 다양한 관광요소를 활용한 지역 활성화 효과이다.

〈표 4-5〉 북정마을의 관광자산을 활용한 재생방안

지역자산		활용방식		재생방안
역사자산		보존	정비	
유 형	북정미술관	마을의 이야기를 담는 전시내용	지역주민과 전시내용을 협의와 같은 주민교류 및 참여확대	역사·문화적 특성을 살린 관광 콘텐츠 개발 및 지역 활성화
	성곽길	기존 등산로 유지	북정마을 내부의 단절된 성곽길(산길) 정비	
무 형	마을축제 (월월축제)	한양도성과의 의미적 연관성 및 주민 수익구조	다양한 주체의 참여 및 협력	
	극단 서울괴담의 북정마을 공연제	주민이 직접 참여하는 형태		

- : 해당없음

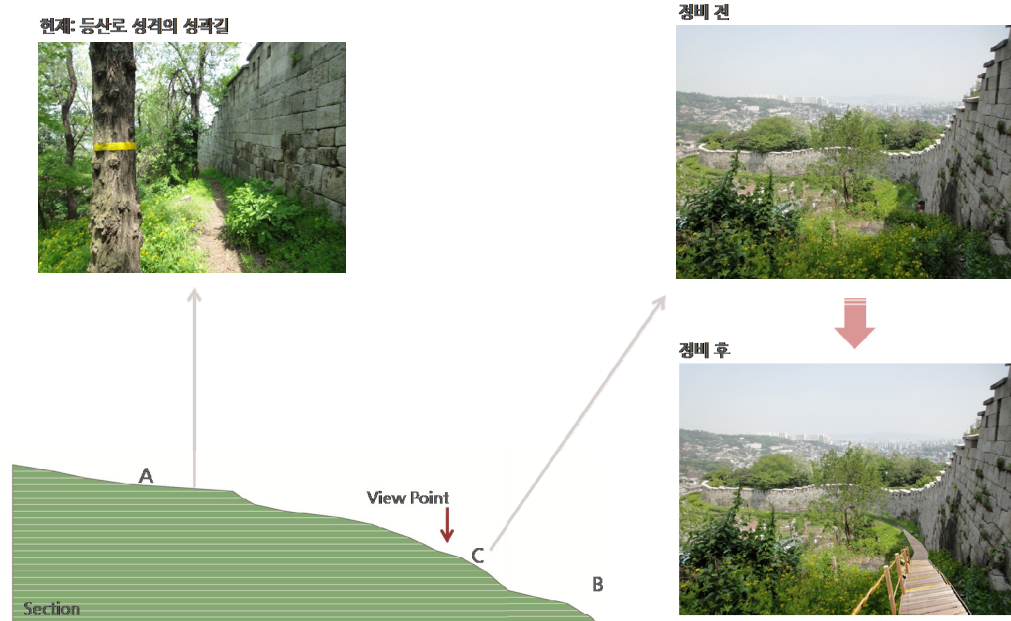
앞서 북정마을의 지역자산을 설명하는 제3장에서 북정마을에는 한양도성 안 밖으로 성곽길이 있고, 이 성곽길이 북한산 둘레길과 연결된다고 하였다. 〈그림4-3〉의 A지점과 B지점 사이 구간은 정비되지 않은 산길이 있는 구간으로, 한양도성과 북정마을이 조화를 이루는 경관을 볼 수 있는 뷰포인트가 있는 곳이다.



〈그림4-3〉 북정마을의 성곽길과 한양도성

〈그림4-3〉에는 북정마을에서 성곽길로 가는 길이 표시되어 있는데, 현재는 서쪽으로 향해 뻗어있는 먼 길을 돌아가게 되어있다. 만약 A지점과 B지점 사이의 산길을 걷기 편한 성곽길로 정비한다면 북정마을을 방문한 등산객이나 마을주민들이 좀 더 마을 내부를 둘러볼 수 있는 길을 따라서, 더 빨리 성곽길에 도착할 수 있을 것이다. 또한 한양도성과 그 아래로 펼쳐진 저층 주거지와의 조화로운 경관을 전망할 수 있게 된다.

〈그림4-4〉를 통해 A지점과 B지점 사이의 단면을 알 수 있다. C지점은 급경사 구간으로 성곽길이 정비되지 않은 지점이다. 급경사 C지점에 테크 등산로를 설치하고 A지점과 B지점 사이의 길을 전반적으로 정비하는 방안을 제시한다.



<그림4-4> 북정마을 등산로 정비

제3절 북정마을 통합적 재생의 단계적 과정

북정마을 통합적 재생은 한 번에 이루어지는 것이 아니라 점진적인 단계에 의해 달성될 수 있다. 본 연구에서는 재생의 단계적 과정을 크게 세 단계로 구분하였다. 1단계는 지금 당장 실현가능한 재생방안이고, 2단계는 마을의 통합적 재생을 위한 중간단계이며, 마지막 3단계는 장기적인 관점에서 마을의 지속가능한 유지 및 관리를 위해 필요한 단계이다.

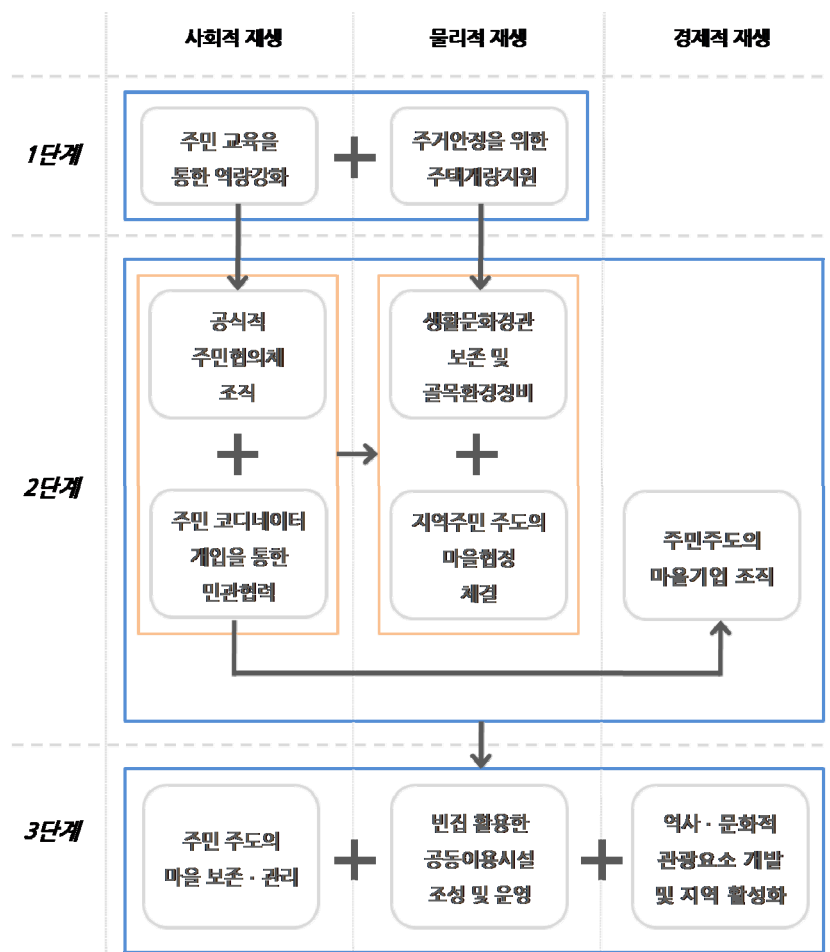
1단계에서 가장 우선시 되어야 하는 것은 주민 교육을 통한 역량강화이다. 북정마을 주민들은 주민 스스로 마을을 이끌어가고자 하는 의지가 있지만, 실현을 위한 주민 역량은 다소 부족한 편이다. 주민 역량강화를 통한 사회적 재생과 함께 물리적 재생방안으로는 공공주도의 주택개량지원이 필요하다. 북정마을은 사회적 취약계층의 거주 비율이 높기 때문에, 세입자의 주거안정을 고려한 방안이 기초적으로 이루어져야 한다.

이후 2단계에서는 주민 합의를 통한 공식적인 주민협의체 구성 및 주민 코디네이터의 개입을 통한 민관협력이 이루어질 수 있도록 한다. 지역주민의 역량이 확보되면 주민 주도로 생활문화경관 보존을 고려한 골목환경정비 및 마을경관 협정을 체결한다. 북정마을 주민특성을 고려한 마을기업 설립 및 지역 내 일자리 창출과 같은 사회적 재생도 2단계에서 병행해야 한다.

장기적으로 주민역량을 충분히 성장시켜 마을주민이 주도적으로 마을을 보존·관리하도록 하는 것은 북정마을 사회적 재생의 최종 목표이다. 3단계에서는 빈 집을 활용하여 주민 공동이용시설을 조성하고 주민 주도로 유지 및 관리가 이루어진다. 이때 2단계에서 조직될 수 있는 주택수리 관련 마을기업이 빈 집의 개·보수를 하는데 중요한 역할을 담당할 수 있다.

지역 내 역사·문화적 관광요소 개발 및 지역 활성화를 통한 경제적 재생방안은 가장 마지막으로 진행한다. 북정마을은 우선적으로 지역주민의 사

회적·경제적 자립기반을 마련하는 것이 선행되어야 하고, 물리적으로는 지역이 가진 장소성을 보존하는 동시에 주민이 살기 좋은 쾌적한 환경을 조성하여야 한다. 만약 선행조건들이 충분히 갖추어지지 않은 채 관광적 측면에 집중하여 지역 활성화를 통한 경제적 재생에만 초점을 맞춘다면 기존 거주민의 주거안정성이 위협받을 수 있다.



<그림4-5> 북정마을 통합적 재생의 단계

제5장 결론

전면철거 재개발 방식은 지역 내 오랜 시간에 걸쳐 형성된 커뮤니티 같은 지역자산을 파괴시키고 와해시키는 문제점이 있다. 재개발에서 도시재생으로 도시개발 패러다임이 변화하는 상황에서, 본 연구는 기존 개발방식에 대비되는 대안으로서, 물적 환경의 개선 뿐 아니라 사회·경제적 재생의 중요성을 강조하는 ‘지역자산을 활용한 통합적 재생방안’을 제시하였다.

본 연구는 지역자산의 유형을 분류하고 세부 구성요소를 발굴하여, 도출된 지역자산을 활용한 통합적 재생방안을 제시하는 것을 목적으로 한다. 또한 제시한 방안의 재생효과와 통합적 재생의 단계적 순서를 도출하고자 하였다. 즉, 전면재개발 방식에 대한 사회적으로 통용되는 명확한 해답이 없는 상황에서 현 상황을 존중하면서 점진적인 변화를 이끄는 재생수법을 제시하고자 하였다.

연구 대상지인 성북구 성북동 북정마을은 한양도성과 바로 인접한 지역으로, 산업화시기에 형성된 서민주거지의 모습을 간직하고 있는 노후주거지이다. 북정마을에 거주하는 주민들 상당수는 마을이 본격적으로 형성되었던 1960~70년대부터 살아왔다. 때문에 대상지 내에는 한양도성이나 심우장 같은 문화재 뿐 아니라, 50년 가까운 시간동안 지역에 축적되어온 일상생활경관의 역사자산이 있으며, 좁은 골목길 도처에 존재하는 평상 등 지역 고유의 장소성을 드러내는 장소자산이 존재한다. 주민간의 깊은 유대감이 형성되어 있는 공동체는 북정마을의 대표적인 사회적 자산이고, 마을축제나 북정미술관은 대표적인 관광자산이다.

본 연구에서는 지역 특성을 고려하여 북정마을의 통합적 재생을 위해 활용 가능한 지역자산의 유형을 역사자산, 장소자산, 사회적 자산, 그리고 관광자산으로 분류하였다. 역사자산이란 문화재 및 근현대 역사문화환경 등의

역사적 가치가 있는 대상을 의미한다. 장소자산이란 지역의 장소성을 드러내고 타 지역과 차별화된 특성을 지닌 물적 환경을 의미한다. 사회적 자산은 관련 주체 및 구성원들의 마을활동 참여도 및 역량을 의미한다. 관광자산은 성곽길, 북정미술관 등 지역 내에서 현재 활용되고 있는 관광요소를 의미한다.

대상지와 관련한 문헌고찰 및 지역주민과의 심층면담 등의 현황분석을 바탕으로 북정마을 통합적 재생의 목표와 전략을 설정하였다. 북정마을의 사회적 재생의 목표를 ‘기존 커뮤니티 보존 및 주민역량 강화를 통한 주민 참여 확대’로 설정하였고, 물리적 재생의 목표를 ‘노후화된 거주환경의 개선 및 지역 고유의 장소성과 정체성 보존’으로 설정하였으며, 경제적 재생의 목표를 ‘주거안정성 확보를 위한 주민의 경제적 자립기반 마련’으로 설정하였다.

북정마을의 사회적 자산, 장소자산, 역사자산, 관광자산을 활용한 통합적 재생방식의 큰 틀은 보존과 정비이다. 보존 방식은 지역자산에서 유지해야 하는 것이고, 정비 방식은 기존 지역자산을 활용하여 개조하거나 새로운 것을 신설하는 것이다. 통합적 재생이 점진적 과정을 통해 마을의 변화를 관리하는 것이라는 점에서 보존과 정비방식을 동시에 채택하였다.

사회적 자산, 장소자산, 역사자산, 관광자산이라는 네 가지의 지역자산 유형별로 보존과 정비 방식을 활용한 세부 재생방안을 도출하였고, 재생방안을 통해 얻을 수 있는 물리·사회·경제적 재생효과를 통합적으로 설명하였다.

사회적 자산을 활용한 재생방안으로는 ‘주민합의를 통한 공식적인 주민 협의체 구성’, ‘지역주민이 주도하는 마을기업설립’, ‘주민 교육을 통한 역량강화’, ‘주민 참여 코디네이터 개입을 통한 민관협력’, ‘사회적 취약계층의 주거안정을 위한 주택개량지원’을 도출하였다.

장소자산을 활용한 재생방안으로는 ‘마을경관에 관한 지역주민의 자발적 협정 체결’, ‘생활문화경관 보존을 고려한 골목환경정비’, ‘빈 집을 활용한 주민공동이용시설 조성 및 운영’을 도출하였다.

역사자산을 활용한 재생방안으로는 문화재와 1960~70년대 근현대 생활경관을 활용한 ‘역사·문화적 특성을 살린 관광 콘텐츠 개발 및 지역 활성화’를 제시하였고, 관광자산을 활용한 재생방안으로는 북정미술관과 성곽길 및 등산로, 마을축제와 연극 공연제를 활용한 ‘역사·문화적 특성을 살린 관광 콘텐츠 개발 및 지역 활성화’를 제시하였다.

통합적 재생은 점진적으로 이루어져야하기 때문에 장기적인 관점에서 통합적 재생을 위한 과정 및 순서를 세 단계로 나누어 제시하였다.

첫 번째 단계는 ‘주민 교육을 통한 역량강화’와 ‘주거안정을 위한 주택개량지원’을 통해 북정마을에서 바로 실현가능한 사회적·물리적 재생을 우선적으로 진행하는 것이다.

두 번째 단계는 ‘공식적 주민협의체의 조직’과 ‘주민 코디네이터 개입을 통한 민관협력’으로 사회적 재생을 실현하는 것이며, 이러한 전략을 통해 주민역량이 충분히 성장하면 ‘주민 주도의 마을기업 설립’과 같은 경제적 재생을 할 수 있다. 사회적·경제적 재생과 동시에 ‘생활문화경관 보존 및 골목환경정비’와 ‘지역주민 주도의 마을협정 체결’과 같이 북정마을의 주거환경에 관한 물리적 재생도 병행한다.

세 번째 단계는 앞서 선행된 첫 번째 단계와 두 번째 단계 이후, 장기적인 관점에서 ‘주민 주도의 마을 보존 및 관리’, ‘빈집을 활용한 공동이용시설 조성 및 주민 주도의 운영·관리’, ‘역사·문화적 관광요소 개발 및 지역 활성화’ 등을 통해 주민 스스로 주체가 되어 북정마을의 지속가능성을 목표로 마을을 유지·관리해 나가는 단계이다.

세 단계의 재생 프로세스에서 가장 마지막에 이루어져야 할 것은 지역의

역사·문화적 특성을 살린 관광콘텐츠 개발 및 지역 활성화이다. 북정마을은 우선적으로 마을 주민의 사회적·경제적 자립기반을 마련하고, 물리적으로는 기존의 장소성을 유지하는 동시에 주민이 살기 좋은 쾌적한 환경을 조성하여야 한다. 만약 선행조건들이 충분히 갖추어지지 않은 채 기존의 관광자산이나 잠재적 요소를 활용한 지역 활성화 및 경제적 재생측면에만 초점을 맞춘다면 기존 거주민의 주거안정성이 위협받을 수 있다.

본 연구는 지역자산을 유형화하고 발굴하는 과정을 통해 한양도성에 인접한 오래된 마을의 역사·문화적 가치를 분석하고 제시하였다는 점에서 시사하는 바가 있다. 있다. 또한 도출된 지역자산을 활용한 구체적인 재생방안과 재생효과 및 통합적 재생의 실현을 위한 단계적 전략을 제시하였다는 점에서 의미가 있으며, 기존의 전면재개발에 대비되는 대안으로서 ‘지역자산을 활용한 통합적 재생방안’을 모색했다는 점이 연구의 의의라 할 수 있다.

또한 북정마을이라는 실제 공간을 대상으로 구체적인 통합적 재생방안을 제시한 실증적 연구이기 때문에, 향후 한양도성 인접 노후주거지 또는 지역자산이 풍부한 오래된 노후주거지의 지역발전 방향에 대해 논의할 수 있는 기초자료로 활용가능하다는 점이 본 연구의 의의이다.

다만 연구기간이 충분하지 못하여 연구에서 제시한 재생방안의 효과를 검증하지 못하였다는 점을 연구의 한계로 밝힌다. 또한 마을에서 일어나는 현황에 대한 세세하고 구체적인 조사 및 분석이 충분하지 못하여, 연구에서 제시한 통합적 재생방안의 현실적인 실행가능성에 대해 충분히 접근하고 있지 못하다는 점도 본 연구가 가지는 한계점이다. 예를 들어, 마을기업을 조직할 때 지역의 어떤 주민이 리더 역할을 하고, 다른 사람들은 마을기업에서 구체적으로 어떠한 역할을 할 것인지에 대한 세부적인 계획안까지 도출하지는 못하였다.

참 고 문 헌

1) 단행본

- 희망제작소(2013), 『성북동이 품은 이야기: 역사, 문화 그리고 사람들』, 서울특별시 성북구청, 서울.
- Ferguson, R. F. and Dickens, W. T.(1999), 『Urban Problems and Community Development』 Washington DC: Brookings Institution.
- Green, G. P, and Haines, A.(2012), 『Asset-building & Community Development』 Thousand Oaks: Sage Publications Inc
- Lerner, R. M. and Benson, P. L. (Eds.) (2003), 『Developmental Assets and Asset-building Communities』 New York: Kluwer Academic.
- McKnight, J. and Block, P.(2010), 『The Abundan Community: Awakening the Power of Families and Neighborhoods San Francisco: Berrett-Koehler Publishers,Inc.
- Peter Roberts and Hugh Sykes(2000), 『Urban Regeneration: A Hand Book』, Sage Publications, London.

2) 연구보고서

- 기윤환(2011). 『인천시 지역고유의 문화자산을 활용한 지역밀착형 도시재생방안 연구』 . 인천: 인천발전연구원.
- 김광중(2001). 『서울 20세기 공간변천사』 . 서울: 서울연구원.
- 김찬호, 서수정(2011). 『주거지재생 패러다임의 전환』 . 건축도시공간연구소.
- 서수정, 임강륜(2009). 『단독주택지 재생을 위한 주택 관리 및 정비 지원방안』 . 건축도시공간연구소.
- 서종균, 김윤이, 김준희(2011). 『장수마을 주거환경개선을 위한 주거실태조사』 . 한국도시연구소.
- 이왕건외 4인(2011). 『지역자산 활용형 도시재생 전략에 관한 연구』 . 안양: 국토연구원.
- 장남종, 맹다미(2013). 『한양도성 연접지역 실태분석 및 합리적 관리방안 연구』 . 서울: 서울연구원.
- 홍석기, 김인희(2009). 『서울성곽의 역사문화가치 발현』 . 서울: 서울연구원.

3) 학위논문

- 강선호(2013). 『저층 노후주거지의 건강친화적 주거환경 정비전략: 서대문구 홍제동 개미마을을 중심으로』 . 서울대학교 대학원 석사학위논문.
- 김은성(2013). 『대전 원도심 내 지역문화자원과 연계한 충남도청이전부지의 문화적 활용방안 및 계획』 . 서울대학교 대학원 석사학위논문.
- 남철관(2012). 『노후주거지의 통합적 도시재생을 위한 사회적기업의 역할에 관한 연구』 . 서울시립대학교 대학원 석사학위논문.
- 박해일(2012). 『결합개발 실행을 위한 각 주체간 역할에 관한 연구: 성북2구역과 신월곡1구역의 사례를 중심으로』 . 서울시립대학교 대학원 석사학위논문.
- 백선헤(2004). 『장소마케팅에서 장소성의 인위적 형성: 한국과 미국 소도시의 문화예술축제를 사례로,』 . 서울대학교 대학원 박사학위논문.
- 오진숙(2011). 『서울 서촌의 역사문화경관자원의 가치 해석에 관한 연구』 . 서울시립대학교 대학원 석사학위논문.
- 이주현(2012). 『마을만들기를 통한 노후주거지의 주거환경개선에 관한 연구: 성북구의 사례분석을 중심으로』 . 서울시립대학교 대학원 박사학위논문.
- 호금옥(2012). 『지역문화자원을 활용한 도시상징조형물의 관람자 인식요인에 관한 연구 : 도시마케팅 목적유형 및 이미지 전략방향을 중심으로』 . 한양대학교 대학원 석사학위논문.
- 황정주(2013). 『마을만들기에서 지역문화자원 활용에 관한 고찰』 . 성공회대학교 대학원 석사학위논문.

4) 학술지 및 기타 간행논문

- 고선영(2008). “농촌체험관광마을의 장소자산과 유형 : 경기도 농촌체험관광마을을 사례로,” 『한국도시지리학회지』, 14.4 : 418-35.
- 김상철, 이무용(2013). “일상문화 관점을 적용한 도시노후주거지역의 장소성과 진정성 분석 : 광주광역시 북구 중흥동 와우산 일대를 사례로,” 『한국지역지리학회지』, 19.1 : 111-29.
- 김영수(2013). “서울 한양도성의 보존현황과 주변부 관리,” 『서울시립대학교 도시인문학연구』, 5.1 : 65-96.

- 김유경, 김지은, 김정배(2013). “지역문화자산을 활용한 마을만들기 연구: 서울 행촌동 성곽마을을 중심으로,” 『한국도시설계학회 추계학술대회 발표 논문』
- 서수정(2013). “근린재생을 통한 주거복지 정책,” 『국토연구』, 385(통권) : 16-25.
- 이민호, 신중진(2011). “역사문화자원의 네트워크를 통한 지역재생: 나가하마시와 가와고에시의 사례를 중심으로,” 『한국도시설계학회 추계학술발표대회』
- 이영은(2013). “도시재생과 주거복지의 장소중심적 연계를 위한 통합적 근린재생 지원시스템의 과제,” 『2013 주거복지컨퍼런스』, 381-92.
- 이왕건외 5인(2012). “지역자산을 연계·활용하는 도시재생의 개념과 전략,” 『도시정보지』, 363(통권) : 3-18.
- 이용균(2005). “경기남동부지역의 장소자산의 특성과악과 장소마케팅 추진 전략,” 『한국도시지리학회지』, 12.6 : 101-14.
- 이주헌, 최찬환(2011). “마을 만들기를 통한 노후주거지의 주거환경개선에 관한 연구: 한국과 일본의 사례를 중심으로,” 『한국농촌건축학회 논문집』, 13.4 : 75-82.
- 한상일, 김경희(2013). “일한국 사회적 기업의 지역자산 활용: 자산기반지역공동체발전 관점에서의 사회적 기업 활성화 방안 모색,” 『지방행정연구』, 27.3 : 153-80.
- 한지형, 홍상훈, 김지엽(2014). “통합적 도시재생 프로젝트의 계획 특성에 관한 연구: 독일 코트부스 작센도르프-마들로 지역을 중심으로,” 『대한건축학회연합논문집』, 16.1 : 109-20.
- 황희연(2014). “도시정책 패러다임의 변화, 도시재생으로,” 『국토연구』, 390(통권) : 2-4.

5) 기타

- 김기호(2013). “성곽도시 서울의 도심부 관리 기본방향,” 『성곽도시 서울 도심부의 미래상과 관리방향 대토론회 자료집』 (2013년 4월.12일), 서울시 2020 도시·주거환경정비기본계획(안) 공청회 자료 (2014.07.21.)

Abstract

A Study on Integrated Urban Regeneration Strategies in Utilizing Local Assets of Deteriorated Residential Area around Seoul City Wall

: The Case Study of Bukjeong Village in Seongbuk-Dong, Seongbuk-Gu, Seoul

Shim, Young Sun

Department of Landscape Architecture
Graduate School of Environmental Studies
Seoul National University

The Paradigm for urban planning strategies targeted on the deteriorated residence has been shifted from one-sided, institutional urban renewal projects toward more holistic methods respecting social, cultural, historical, and economical values for their region. The former urban renewals have constantly caused the destruction of many good valuable assets in towns which have lived throughout their histories.

For more successful, integrated urban regeneration approaches, it is essential to take into account of the broader social, economical issues on

sites as well as improving their physical environment. With the lack of clear alternatives in contrast to tearing-down redevelopments, this thesis aims to seek for one of the effective alternatives that can pursue Integrated Urban Regeneration utilizing local assets.

The purpose of this study is to draw integrated solutions for urban regeneration projects, expect their effects in action and to deduce the phased strategies. It begins from categorizing and excavating of the measurable local assets. This thesis has focused on an deteriorated residential area adjusted to the Seoul City Wall, called Bukjeong Village, in Seongbuk-Dong, Seongbuk-Gu, Seoul.

Bukjeong village has remained as an 'redevelopment area' for 10 years due to the comparably low project value for urban renewal in Seoul city which has only gradually fastened its deterioration. The village now requires new perspectives to regenerate itself that are more comprehensive and effective than the existing urban renewal stereotype.

Categorizing local assets was rated out from their applicability for establishing the clear vision of integrated urban regeneration. For the physical elements, contribution range toward improvement of old residential environment alongside to the local place-ness, conserving identity were considered. In social context, applicability for conserving current community structure and enlarging resident participation opportunities were rated. Finally, grounding elements for locals' financial self-reliance was selected as economical measure for this study area with higher percentage of the social vulnerable class.

The Categorization of the local assets was classified into four heads:

social assets, place assets, historical assets, and tour assets. Each range of local assets was then fitted into integrated urban regeneration method by detailed conservation and management mechanism.

For integrated urban regeneration methods, the gradual process has been the main feature throughout this research, therefore, simulating the method of conservation and management to be performed at the same time.

With basis on a holistic regeneration frame including conservation and management strategies, the regeneration plan is drawn up into four of each local asset range, and the integrated regeneration effect of physical, social, and economical values is explained.

Considering the gradual aspect of integrated urban regeneration, the phase falls into three steps. The final step in this process is the revitalization of the local economy by developing tourism contents. Without forming the socially, economically independent foundation preferentially, the stability of a residence could be threatened by the ‘gentrification’ problem.

The significance of this study stands in presenting the historical and cultural value of old village around Seoul City Wall, through the categorization and analysis on its local assets. Also, it has showed the phase-in strategies for achieving integrated urban regeneration method in utilizing the local assets. Furthermore, this study grasps findings of the practical alternatives toward existing urban renewal method. As an objective research targeted onto the real space, Bukjeong village, the study could be used as base-line researches discovering integrated regeneration models for deteriorated area around heritages in Seoul city with abundant local assets.

The limit of this study verifies the effect of the purposed regeneration schemes yet to be fully verified due to the shortcoming of the research period. Also, lack of detailed, alive analysis of current condition brought out lack of enough contemplation toward practical possibility of purposed regeneration plans. For example, when planning on the community business, this study lacks of detailed storylines such as who will be the most suitable person to perform as a leader, and which among the detailed tasks will other people befittingly conduct.

■ Keywords : Local Assets, Integrated Urban Regeneration,
Deteriorated Residential Area around Seoul City Wall,
Conservation, Management

■ Student Number : 2012-23820